


Sitzungsvorlage Nr. 119/2018 Sitzung: Gemeinderat Anlage(n): Entwurf städtebaulicher Vertrag Lageplan	Sitzung am 24.07.2018 AZ: I-022.31; 622.44/Jö-Ke Erstellt: 10.07.2018	
--	--	---

SITZUNGSVORLAGE

- Öffentlich -

Zustimmung zu einem städtebaulichen Vertrag "Wohnbebauung Rohrdorfer Straße hinter dem Käppele in Weitingen" zwischen der Gemeinde und den Eigentümern der Flst. Nr. 950 und 945 in Weitingen

Im rückwärtigen Bereich der Rohrdorfer Straße, der Straße Am Käppele und der Ergenzinger Straße befindet sich eine größere Grünfläche. Die Grundstücke sind aufgrund der mangelnden Erschließung und des Zuschnitts nicht bebaubar. Mit den Eigentümern der Flst. Nr. 943, 945, 950, 949 und 951 wurde zur besseren Erschließung der Hinterliegergrundstücke eine Umlegung verhandelt. Eine erste Verhandlung Ende der 1990er Jahre wurde erfolglos abgebrochen. Eine erneute Verhandlungsrunde aus den letzten beiden Jahren erbrachte das Ergebnis, dass die Eigentümer der Flst. Nr. 951 und 949 kein Interesse an einer Umlegung und rückwärtigen Erschließung haben. Mit den Eigentümern der Flst. Nr. 950 und 945 könnte eine Umlegung nach den seither gültigen Regelungen abgeschlossen werden.

Für die Erschließung der beiden im Rahmen der Umlegung entstehenden Bauplätze ist von der Rohrdorfer Straße eine Stichstraße mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen zu bauen. Um eine Beitragspflicht für andere, bereits erschlossene Grundstücke zu vermeiden, müssen die an der Umlegung beteiligten Grundstückseigentümer die erforderlichen Erschließungsanlagen herstellen und nach der endgültigen Herstellung als öffentliche Straße der Gemeinde übertragen. Für die Umsetzung ist ein Bebauungsplan erforderlich.

Zur Regelung der Kostentragung und Finanzierung ist der als Anlage beigefügte städtebauliche Vertrag abzuschließen. Danach tragen die Grundstückseigentümer und künftige Bauplatzeigentümer die Kosten für die städtebauliche Planung, für die Umlegung entsprechend dem noch abzuschließenden Umlegungsvertrag sowie für die Erschließung. Der als Anlage beigefügte städtebauliche Vertrag entspricht den Grundsätzen für eine private Erschließung, wie sie auch schon für größere Baugebiete in der Gemeinde abgeschlossen wurden. Die Verwaltung empfiehlt zur Schaffung dieser Wohnbauplätze den beigefügten städtebaulichen Vertrag, entsprechend dem Entwurf vom 10.07.2018, zuzustimmen.

Beschluss:

Dem Entwurf des städtebaulichen Vertrags vom 10.07.2018 zur Schaffung von Wohnbebauung an der Rohrdorfer Straße hinter dem Käppele in Weitingen mit den Eigentümern der Flst. Nr. 950 und 945 wird zugestimmt.

Entwurf Stand 10.07.2018

**Städtebaulicher Vertrag
"Wohnbebauung Rohrdorfer Straße,
hinter dem Käppele, Weitingen"**

zwischen

der Gemeinde Eutingen im Gäu
vertreten durch Herrn Bürgermeister Armin Jöchle
Marktstraße 17 in 72184 Eutingen im Gäu
- nachfolgend Gemeinde genannt -

und

Herrn Tobias Straub, Werner Schweizer
und Frau Hermine Schanz
- nachfolgend Vorhabenträger genannt -

**Teil I
Vorbemerkung**

Herr Tobias Straub, Eigentümer des Flst. Nr. 950, und die Eigentümergemeinschaft Werner Schweizer und Hermine Schanz, Eigentümer des Flst. Nr. 945, beabsichtigen die Grundstücke zu bebauen. Die Grundstücke sind derzeit baurechtlich dem Außenbereich zugeordnet. Zudem fehlt für die bauliche Nutzung eine öffentliche Erschließungsstraße. Im Rahmen einer Umlegung wird mit dem Abschluss eines Umlegungsvertrages mit der Gemeinde die notwendige Fläche für eine öffentliche Erschließungsstraße und die Neuordnung der Grundstücke vorgenommen. Für die planungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Gemeinde wird auf der Grundlage des Umlegungsvertrags und des vorliegenden städtebaulichen Vertrages ein Bebauungsplanverfahren nach § 2 BauGB durchführen. Die Grundstückseigentümer werden auf der Grundlage des Bebauungsplans nach der Umlegung, entsprechend den bautechnischen Vorgaben der Gemeinde, die für die Erschließung der Grundstücke notwendigen Erschließungsanlagen auf eigene Kosten herstellen. Dazu wird der nachfolgende Vertrag auf der Grundlage von § 11 BauGB abgeschlossen.

**Teil II
Allgemeines**

**§ 1
Gegenstand des Vertrages**

Gegenstand des Vertrages sind:

- a) die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnbebauung Rohrdorfer Straße, hinter dem Käppele, Weitingen“

- b) die Kostentragung für die Bauleitplanung und die damit zusammenhängenden Gutachten
- c) die Herstellung der Erschließungsanlagen und deren Kostentragung

§ 2 Städtebauliche Planung

1. Voraussetzung für die Durchführung des Verfahrens ist die rechtzeitige Schaffung von Planungsrecht durch die Gemeinde nach den geltenden Vorschriften des Baugesetzbuches.
2. Der Auftrag für die städtebauliche Planung wird von der Gemeinde an das Ing.-Büro Gauss Ingenieurtechnik in Rottenburg vergeben, ebenso die ggf. erforderlichen Gutachten für die Aufstellung des Bebauungsplanes. Das Bebauungsplanverfahren wird von der Gemeinde durchgeführt. Die Kosten für die Bauleitplanung einschl. der erforderlichen Anlagen und Gutachten einschl. einem Kostenersatz für den Verwaltungsaufwand tragen die Grundstückseigentümer.

§ 3 Umlegung

Für die Neuordnung bebaubarer Grundstücke entsprechend dem Bebauungsplan werden die Vertragsparteien einen getrennten Umlegungsvertrag auf freiwilliger Basis abschließen.

§ 4 Erschließung

Die Gemeinde überträgt die Erschließung gemäß § 124 BauGB im Rahmen einer privaten Erschließungsträgerschaft den Grundstückseigentümern. Die Erschließung umfasst den Bau der Stichstraße nach dem Bebauungsplan „Rohrdorfer Straße“, die Beschilderung und Straßenbeleuchtung und die Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen (ohne Hauskontrollschächte). Die Erschließungsträger haben mit der Übergabe der Erschließungsanlagen die Bestandspläne vorzulegen. Zur Erschließung gehört auch die Baureifmachung des Baufeldes und die Baustelleneinrichtung. Die Erschließung umfasst außerdem die Realisierung ggf. erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Gebietes. Der genaue Umfang der Maßnahme sowie Art, Qualität und technischer Standard der Erschließungsanlagen werden durch die Gemeinde unter Beachtung der Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes festgelegt. Die Gemeinde wird die privaten Erschließungsträger bei der Planung und Bauausführung im erforderlichen Umfang unterstützen. Das gilt insbesondere bei der Ausschreibung und Vergabe der Arbeiten und dem Abschluss von Bauverträgen. Der private Erschließungsträger ist damit einverstanden, dass die hierfür erforderlichen ingenieurtechnischen Leistungen ganz oder teilweise an das Ing.-Büro Gauss, Ingenieurtechnik, Tübinger Straße 30 in 72108 Rottenburg erteilt werden.

§ 5 Kostentragung und Verteilungsregelung

1. Die Grundstückseigentümer tragen die Kosten des Bebauungsplanverfahrens, soweit diese bei Dritten entstehen einschl. eines pauschalen Verwaltungsaufwands bei der Gemeinde in Höhe von 3.000 €.

2. Die Kosten der Umlegung werden nach den entsprechenden Regelungen des Umlegungsvertrages getragen.
3. Bei den Kosten der Erschließungsmaßnahme sind insbesondere die Kostengruppen für Straße, Kanal, Kanal- und Grundstücksanschlüsse, Wasser, Wassergrundstücksanschlüsse, Ausgleichsmaßnahmen, Sondereinrichtungen, Anschlüsse für Nahwärme und schnelles Internet und Ausgleichsmaßnahmen sowie die Vermessung der Erschließungsstraße von den Bauplatzeigentümern zu tragen.
4. Die Grundstückshausanschlüsse werden für das jeweilige Grundstück nach den tatsächlichen Kosten abgerechnet, indem der für die Herstellung aller Grundstücksanschlüsse entstandene Gesamtaufwand entsprechend ermittelt wird. Die Kosten für die Erschließung inkl. aller anfallenden Kosten für Notar, Grundbuchamt, Vermessung, Planungskosten und Sondergutachten usw. werden von den Grundstückseigentümern anteilmäßig entsprechend ihrer Zuteilungsfläche getragen.

§ 6

Wasserversorgungs- und Entwässerungsbeiträge

Die Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen werden von den privaten Erschließungsträgern auf deren Kosten hergestellt. Die Wasserversorgungs- und Abwasserbeitragspflicht für die Grundstücke nach den Satzungen der Gemeinde bleibt dadurch unberührt. Soweit eine Beitragspflicht aufgrund der örtlichen Satzung entsteht, beteiligt sich die Gemeinde an den Herstellungskosten der Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen in Höhe der abgelösten KAG-Beiträge nach den örtlichen Satzungen. Dazu schließt die Gemeinde mit den privaten Erschließungsträgern eine entsprechende Ablösevereinbarung ab.

§ 7

Beiderseitige Verpflichtungen

Den Vertragspartnern obliegt die Verpflichtung zu gegenseitigen Information und sonstigen vertragsdienlichen Unterstützungen. Die Gemeinde wird rechtzeitig alle notwendigen Beschlüsse herbeiführen und sonstige Amtshandlungen vornehmen, die zur Vertragsdurchführung erforderlich oder sachdienlich sind.

§ 8

Abnahme / Übertragungspflicht

Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen sind diese von der Gemeinde und dem Erschließungsträger gemeinsam abzunehmen. Über die Abnahme wird eine Niederschrift gefertigt. Die Anlagen zur Wasserversorgung und Entwässerungseinrichtungen sind jeweils nach Fertigstellung abzunehmen.

Mit der Abnahme sind, spätestens jedoch nach 3 Monaten, die Bestandspläne der hergestellten Erschließungsanlagen der Gemeinde zu übergeben.

Mit der Abnahme der mängelfreien Erschließungsanlagen geht der Besitz und die Nutzung auf die Gemeinde über. Die Gemeinde übernimmt die Anlagen in ihre Baulast, Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht.

§ 9

Rechtsnachfolge

Die Erschließungsträger verpflichten sich, sämtliche Pflichten aus diesem Vertrag evtl. Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese entsprechend zu verpflichten. Der Erschließungsträger haftet für die Erfüllung dieses Vertrages entsprechend seinem Anteil zugewiesenen Bauplatzes. Dies gilt auch für einen möglichen Rechtsnachfolger.

§ 10 Unwirksamkeit

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

Eutingen im Gäu, den

Eutingen im Gäu, den

Für die Gemeinde

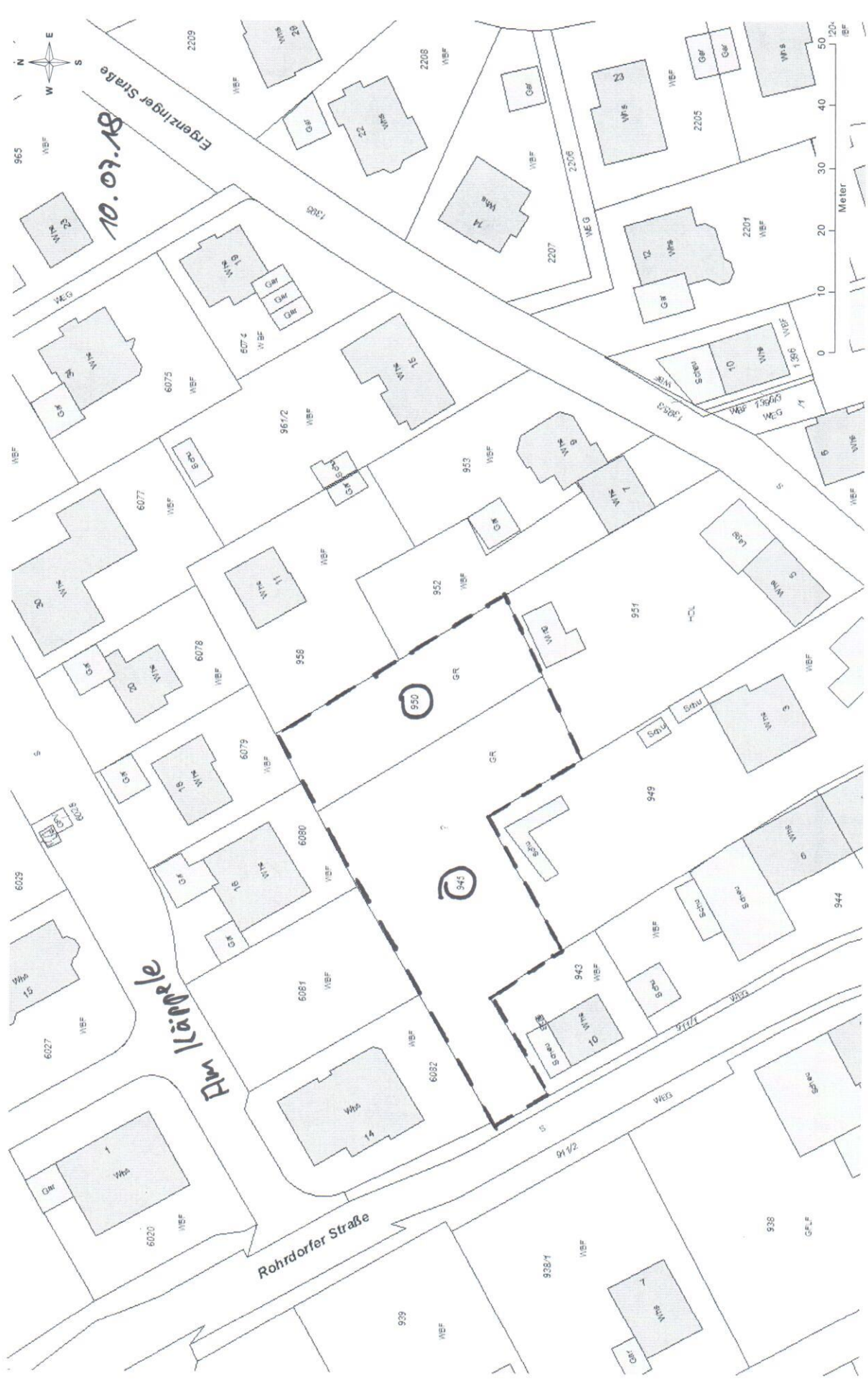
Für die Erschließungsträger

Armin Jöchle
Bürgermeister

Werner Schweizer, Hermine Schanz, Tobias Straub



10.07.18



0 10 20 30 40 50
Meter