

Biberach, 15.06.2011

## Beschlussvorlage

**Drucksache  
Nr. 48/2011-1**

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Hauptausschuss	Nein	30.06.2011			
Gemeinderat	Ja	14.07.2011			

### Erschließungsvertrag für das Baugebiet "Rammingerstraße West"

#### I. Beschlussantrag

Dem Abschluss des Erschließungsvertrages zwischen der Stadt Biberach und den Eigentümern der Flst.-Nr. 578, 578/1 bis 578/5 der Gemarkung Biberach für das Gebiet "Rammingerstraße West" wird zugestimmt.

#### II. Begründung

##### 1. Vorbemerkung

Zur Ausweisung von Wohnbauflächen hat der Gemeinderat am 02.03.2009 in öffentlicher Sitzung für das Gebiet "Rammingerstraße West" beschlossen, einen Bebauungsplan gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Die damalige Beschlussvorlage beschreibt, dass die Grundstückseigentümer die gesamten Erschließungskosten zu tragen haben, da es sich ausschließlich um private Grundstücke handelt. Um dies zu erreichen ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages notwendig, um so auch den Bebauungsplan als Satzung rechtsverbindlich werden lassen zu können.

##### 2. Wesen des Erschließungsvertrages

Die Erschließung ist nach § 124 Abs. 1 BauGB Aufgabe der Stadt. Die Stadt kann durch einen Vertrag die Erschließung auf einen Dritten übertragen. Beim Erschließungsvertrag handelt es sich um einen öffentlich-rechtlichen Vertrag. Als solcher bedarf er nach § 124 Abs. 4 BauGB der Schriftform. Enthält der Vertrag – wie im vorliegenden Fall – die Verpflichtung des Erschließungsträgers, die Erschließungsflächen (Flächen für Verkehrs-/Abwasseranlagen) zu übereignen und Leitungsrechte zu sichern, so sind diese Regelungen entsprechend den §§ 873 Abs. 2 BGB notariell zu beurkunden. Insoweit hängt die Wirksamkeit des Erschließungsvertrages noch von einer notariellen

...

Vertragsbeurkundung ab. Der Inhalt eines Erschließungsvertrages hat sich an den Rahmen der gesetzlichen Regelungen über die Erschließung zu halten. Nach § 124 Abs. 2 BauGB können Gegenstand des Erschließungsvertrags beitragsfähige sowie nicht beitragsfähige Erschließungsanlagen (z. B. überörtliche Geh- und Radwege) sein. Der Erschließungsträger kann auch verpflichtet werden, die gesamten Kosten der Erschließung, also auch den städtischen Anteil in Höhe von 5 % zu tragen. Grundlage für diese Erschließung sind weiterhin bundesrechtliche Vorschriften. Nur das Erschließungsbeitragsrecht unterliegt ab dem Jahr 2005 landesrechtlichen Vorschriften (Kommunalabgabengesetz).

### **3. Inhalt des Erschließungsvertrages**

Der Inhalt des Vertrages wurde mit den betroffenen Fachämtern Liegenschaftsamt, Bauverwaltungsamt und Stadtplanungsamt abgestimmt. Wasser- und Gasversorgung sind zwischen dem Erschließungsträger und der e.wa riss GmbH & Co. KG abgeklärt. Der Erschließungsvertrag lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Die weiteren Flächen für die Erschließungsanlagen sind der Stadt kostenlos zu übereignen und vom Erschließungsträger auf seine Kosten entsprechend der städtischen Planung herzustellen.

Als Sicherheit übergibt der Erschließungsträger eine selbstschuldnerische Bürgschaft an die Stadt Biberach in Höhe von 100 % der voraussichtlichen Herstellungs- und Beitragskosten. Die Bürgschaft wird entsprechend dem Baufortschritt und dem Beitragseingang zurückgegeben/reduziert.

Im Anschluss an die mängelfreie Abnahme übernimmt die Stadt die Erschließungsanlagen in die öffentliche Unterhaltung. Bis dahin verbleibt die Haftung für sämtliche Schäden, die durch die Verletzung der Verkehrssicherungspflicht entstehen, beim Erschließungsträger. Von der zu erstellenden, ca. 210 m langen Straße werden auch Grundstücke erschlossen, die nicht im Eigentum des Erschließungsträgers (Flst.-Nr. 755/1, 755/3 bis 755/8 und Flst.-Nr. 737, 757 und 588/30) stehen. Der Erschließungsträger hat gegenüber der Stadt keinen Anspruch auf Kostenbeteiligung dieser Anlieger. Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen von den Grundstücken des Erschließungsträgers und der Untieranlieger wird durch diesen Vertrag ausgeschlossen. Der Erschließungsvertrag entspricht im wesentlichen dem Inhalt wie für bisherige Baugebiete.

### **4. Ablösung der Beiträge für Abwasser**

Die Abwasserbeiträge werden auf den zur Bebauung neu vorgesehenen Grundstücken Flst.-Nr. 578, 578/1 bis 578/5 vom Eigenbetrieb Stadtentwässerung erhoben. Nach § 23 der Abwassersatzung kann vor Entstehen der Beitragsschuld der Abwasserbeitrag gelöst werden. Diese Ablösevereinbarung ist Bestandteil des Erschließungsvertrages (Fälligkeit 4 Monate nach Baubeginn).

## **5. Ablösung der Kostenerstattungen für Ausgleichsmaßnahmen**

Nach § 7 der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135 a – 135 c Baugesetzbuch können die Ausgleichsbeiträge abgelöst werden. Die Ablösevereinbarung für den öffentlichen und privaten Eingriff in die Natur ist auch Bestandteil des Erschließungsvertrages. Dieser Ablösebeitrag wird 1 Monat nach Rechtskraft des Bebauungsplanes fällig.

Rechmann

Anlage:

Rahmenplan Rammingerstraße West vom 12.10.2010

Anlagen

1                    Rahmenplan Rammingerstraße West