



Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 48/2015

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Hauptausschuss	Nein	12.03.2015			
Gemeinderat	Ja	26.03.2015			

Erschließungsvertrag für das Baugebiet „Zeppelinring Ost IV“

I. Beschlussantrag

Dem Abschluss des Erschließungsvertrages zwischen der Stadt Biberach und dem Erschließungsträger arche wohna, Riedlingen, wird für das Gebiet „Zeppelinring Ost IV“ zugestimmt.

II. Begründung

1. Vorbemerkung

Der Gemeinderat der Stadt Biberach an der Riß hat am 08.12.2014 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplanentwurf nebst örtlichen Bauvorschriften „Zeppelinring Ost IV“ zur öffentlichen Auslegung gebilligt. Maßgebend ist der Plan des Stadtplanungsamtes Nr. 920/13 vom 10.10.2014, Index 1. Der Bebauungsplan und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften schaffen die städtebaulichen Rahmenbedingungen für innerstädtisches Wohnen sowie für Dienstleistungs- und Büroflächen.

2. Wesen des Erschließungsvertrags

Die Erschließung ist nach § 123 Abs. 1 BauGB Aufgabe der Stadt. Die Stadt kann gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB durch einen Vertrag die Erschließung auf einen Dritten übertragen. Der Erschließungsvertrag ist öffentlich rechtlicher Natur und nach § 11 Abs. 3 BauGB in schriftlicher Form abzuschließen. Sofern sich der Erschließungsträger im Erschließungsvertrag zur Über-eignung von Erschließungsflächen (Verkehrs- und Abwasseranlagen) und Einräumung von Lei-tungsrechten verpflichtet, bedarf der Vertrag der notariellen Beurkundung nach § 11 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 311b BGB. Der Erschließungsvertrag hat sich inhaltlich an die gesetzlichen Rege-lungen zu halten. Das bedeutet, dass nach Bundes-, als auch Landesrecht, sowohl beitragsfähige wie nicht beitragsfähige Erschließungsanlagen Gegenstand eines Erschließungsvertrages in ei-nem bestimmten Erschließungsgebiet sein können. Durch den Erschließungsvertrag kann der

Erschließungsträger zur Übernahme der gesamten Erschließungskosten, also auch des städtischen Anteils in Höhe von 5 Prozent, verpflichtet werden.

3. Inhalt des Erschließungsvertrags

Der Inhalt des Vertrages wurde mit den betroffenen Fachämtern Stadtplanungsamt und Tiefbauamt abgestimmt. Die Wasser- und Gasversorgung ist zwischen dem Erschließungsträger und der e.wa riss GmbH & Co. KG abgeklärt.

Der Erschließungsvertrag lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Die Flächen der Erschließungsanlage, welche nicht im Eigentum der Stadt stehen, sind vom Eigentümer unentgeltlich der Stadt zu übereignen.

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.

Im Anschluss an die mangelfreie Abnahme übernimmt die Stadt die Erschließungsanlagen in die öffentliche Unterhaltung. Bis dahin verbleibt die Haftung für sämtliche Schäden, welche durch die Verletzung der Verkehrssicherungspflicht entstehen, beim Erschließungsträger. Von der zu erstellenden Straße (Verlängerung des Prinz-Eugen-Weges) werden auch Grundstücke erschlossen, die nicht im Eigentum des Erschließungsträgers stehen (Flst. 164/1 und 165/3). Die beiden Grundstückseigentümer verpflichten sich privatrechtlich gegenüber dem Erschließungsträger zur internen Kostenerstattung. Hier wurden bereits Vereinbarungen zwischen dem Erschließungsträger und den beiden Grundstückseigentümern getroffen.

Der Erschließungsträger selbst hat gegenüber der Stadt keinen Anspruch auf Kostenbeteiligung dieser Anlieger. Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen von den Grundstücken des Erschließungsträgers und der Unteranlieger wird durch diesen Vertrag ausgeschlossen. Der Erschließungsvertrag entspricht im Wesentlichen dem Inhalt wie in bisherige Baugebieten.

4. Ablösung der Beiträge für Abwasser

Die Abwasserbeiträge wurden vom Erschließungsträger im Vorfeld bereits abgelöst. Nach § 26 Kommunalabgabengesetz (KAG) i. V. m. § 23 Abwassersatzung kann vor Entstehen der Beitragsschuld der Abwasserbeitrag abgelöst werden.

5. Ausgleichsmaßnahmen

Da vorliegend ein Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden kann, sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

6. Gewässerrandstreifen

Der Erschließungsträger gestaltet die Ufermauer zum „Ratzengraben“ neu, da diese durch Abbrucharbeiten auf dem Gelände zerstört wurde. Hierfür ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Diese ist vom Erschließungsträger über die Stadt Biberach beim Wasserwirtschaftsamt zu beantragen.

Emmel

Anlage

Übersichtsplan Erschließungsgebiet vom 26.01.2015