

Vertrag zur Ausarbeitung städtebaulicher Planungen i. V. m. einem Erschließungsvertrag

zwischen der

Stadt Wolkenstein,
vertreten durch Herrn Bürgermeister Wolfram Liebing
Markt 13
09429 Wolkenstein
- nachfolgend „**Stadt**“ genannt –

dem

Landratsamt Erzgebirgskreis,
vertreten durch Herrn Landrat Rico Anton
Paulus-Jenisius-Straße 24
09456 Annaberg-Buchholz
- nachfolgend „**Vorhabenträger**“ genannt –

der

Bundesrepublik Deutschland
Bundesstraßenverwaltung,
vertreten durch den Freistaat Sachsen,
dieser vertreten durch
Landesamt für Straßenbau und Verkehr
NL Zschopau Sitz Chemnitz
Hans-Link-Straße 4
09131 Chemnitz
diese vertreten durch die Abteilungsleiterin Zentraler Servicebereich
Frau Katrin Backofen
- nachfolgend „**Straßenbauverwaltung**“ genannt –

und dem

Staatsbetrieb Sachsenforst
vertreten durch die Geschäftsleitung - Außenstelle Chemnitz
Hans-Link-Str. 5
09131 Chemnitz
dieser vertreten durch den Referatsleiter Andreas Knüpfer
- nachfolgend „**Sachsenforst**“ genannt –

Präambel

- (1) Die Stadt beabsichtigt, eine städtebauliche Planung für die Erschließung und Flächenneuordnung für das Vorhaben Gewerbegebiet „Straßenmeisterei an der Heinzebank“ in Wolkenstein an der Bundesstraße (B) 174 in der Gemarkung Hilmersdorf vorzunehmen. Die dafür vorgesehenen Flächen liegen im Außenbereich.
- (2) Allen Vertragspartnern ist klar, dass ein Bebauungsplan der Entwicklung und städtebaulichen Ordnung der Gemeinde dient. Das heißt, dass jedes spezielle Vorhaben, wie das in diesem Vertrag Beschriebene, sich städtebaulich einordnen muss bzw. hier der bauliche Zusammenhang zur Gemeinde bzw. Gemeindeteil beachtet werden muss. Das betrifft hier insbesondere auch die Infrastruktur.
- (3) Die Stadt ist mit diesem Vorhaben einverstanden. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde am 04.04.2022 (Beschlussnummer 09/2022) im Stadtrat beschlossen.
- (4) Die Flächen im Geltungsbereich sind anteilig im Besitz des Vorhabenträgers (Flurstück 613/13: Eigentümer Erzgebirgskreis), anteilig im Besitz des Bundes (Flurstücke 463/3, 463/4, 463/5, 463/6, 463/9, 175/4, 175/5, 175/6, 175/7, 171/2, 171/4, 461/4, 172/4, 172/5 und 172/6: Eigentümer Bundesrepublik Deutschland, Bundestraßenverwaltung) und anteilig im Eigentum des Freistaates Sachsen (Flurstücke 594, 613/5 und 613/14: Eigentümer Forstverwaltung).
- (5) Der festgesetzte Geltungsbereich (Anlage 1) des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Straßenmeisterei an der Heinzebank“, mit einer Gesamtfläche von ca. 20.500 m² beinhaltet nachfolgende Flurstücke, alle in der Gemarkung Hilmersdorf:

Flurstück 613/13	Flurstück 175/7	Teilflächen Flurstück 175/4
Flurstück 613/5	Flurstück 175/6	Teilflächen Flurstück 172/4
Flurstück 463/4	Flurstück 175/5	Teilflächen Flurstück 171/2
Flurstück 463/5	Flurstück 172/6	Teilflächen Flurstück 461/4
Flurstück 463/3	Flurstück 172/5	Teilflächen Flurstück 463/9
Flurstück 463/6	Flurstück 171/4	Teilflächen Flurstück 594
		Teilflächen Flurstück 613/14

§ 1

Bestandteile des Vertrages

- (1) Dieser Vertrag besteht aus folgenden Bestandteilen:
 - a) Vertrag
 - b) Übersichtslageplan mit Darstellung des Geltungsbereiches (Anlage 1)
 - c) Übersichtslageplan mit Darstellung der Zuständigkeiten für Kostenträger der Erschließung (Anlage 2.1) und für Baulastträger (Anlage 2.2)
 - d) Bebauungsplan Gewerbegebiet „Straßenmeisterei an der Heinzebank“ mit Begründung und Umweltbericht sowie Anlage I-II (Anlage 3)
 - e) Lageplan Außenanlagen und Verkehrserschließung (Anlage 4)
 - f) Lageplan Erschließung Ver- und Entsorgung (Anlage 5)
 - g) Grunderwerbsplan (Anlage 6)

§ 2 Vorhaben

- (1) Der Vorhabenträger beabsichtigt, im geplanten Gewerbegebiet auf den Flurstücken 613/13; der Gemarkung Hilmersdorf eine Straßenmeisterei zu errichten.
Zur Gewährleistung einer gesicherten Erschließung (u.a. Herstellung Linksabbiegespur) und Sicherstellung aller angrenzenden Nutzungen, nicht zuletzt im Sinne der städtebaulichen Ordnung, wurde der Bereich der B 174 mit angrenzenden Grundstücken mit in den Geltungsbereich aufgenommen.
- (2) Auf den als Anlage 2.1 und Anlage 2.2 beigefügten Übersichtslageplänen sind die betreffenden Zuständigkeiten für die Bereiche dargestellt, woraus sich die jeweiligen Kosten- bzw. Baulastträger der Einzelbereiche ablesen lassen.
- (3) Mit diesem Vertrag ist aber noch keine Genehmigung des vorgenannten Objektes einschließlich der gegebenenfalls notwendigen Erschließungsanlagen verbunden. Die Prüfung und Entscheidung über den Bauantrag und etwaiger sonstiger Genehmigungsanträge bleibt dem dafür vorgesehenen Verfahren vorbehalten.

§ 3 Vertragsgegenstand 1 - Bebauungsplan

- (1) Die Umgrenzung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Straßenmeisterei an der Heinzebank“ ergibt sich aus dem in Anlage 1 beigefügten Übersichtslageplan.
- (2) Die Stadt, der Vorhabenträger und die Straßenbauverwaltung verpflichten sich im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu einer vertrauensvollen Zusammenarbeit. Das beinhaltet in jedem Falle die rechtzeitige Abstimmung einschließlich einer umfassenden Information der Vertragspartner über alle Umstände, die für diese Planung von Bedeutung sind. Während des Planungsverlaufes ist eine entsprechende Koordination und Abstimmung ein dringendes Erfordernis. Zu diesem Zweck bestellen alle Vertragspartner jeweils einen Projektbeauftragten, der für den anderen Vertragspartner ständiger Ansprechpartner ist. Diese werden in der ersten Sitzung nach Vertragsunterzeichnung von den Vertragspartnern benannt und protokollarisch festgehalten.
- (3) Die Durchführung des Planverfahrens obliegt der Stadt. Sie ist Trägerin der Planungshoheit und verantwortlich für das Abwägungsergebnis. Die Mitwirkung des Planungsbüros im Rahmen des Verfahrens beinhaltet keine Übertragung der Durchführung von Verfahrensschritten im Sinne des § 4b BauGB. Die Stadt erarbeitet alle für das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des BauGB erforderlichen Unterlagen für die einzelnen Verfahrensschritte auf der Basis der dafür benötigten Grundlagen, welche vom Vorhabenträger oder dem von ihm beauftragten Planungsbüro rechtzeitig zur Verfügung gestellt werden. Die notwendigen Grundlagen werden durch die entsprechenden Verfahrensvorschriften und Durchführungsbestimmungen, durch die Straßenbauverwaltung, Träger öffentlicher Belange sowie durch die Stadt als Verfahrensdurchführender im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen festgelegt.
- (4) Die Stadt legt den Vorentwurf und Entwurf des Bebauungsplanes sowie die jeweilige Begründung mit Umweltbericht und den Vorschlag zu Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen dem Stadtrat zur Behandlung und zur Beschlussfassung vor und betreibt das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes. Die einzelnen Verfahrensschritte und Termine ergeben sich dabei aus den anzuwendenden Verfahren und u. a. aus den Ergebnissen der Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange.
- (5) Die Stadt behält sich vor, eigene Vorgaben der Planung im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger und der Straßenbauverwaltung zu korrigieren. Diese Änderungen sind dann bindend in den Bebauungsplanentwurf aufzunehmen.
- (6) Die Parteien sind sich bewusst, dass eine Einschränkung der gemeindlichen Planungshoheit der städtebaulichen Leitplanung durch den Vorhabenträger und der Straßenbauverwaltung in keiner

Weise erfolgt. Auch bei Scheitern der Planung – aus welchem Grund auch immer – werden alle Kosten des Verfahrens und der Planung durch den Vorhabenträger getragen, eine Erstattung der Kosten durch die Stadt findet nicht statt.

Der Vorhabenträger übernimmt vollständig alle verfahrensrechtlich erforderlichen Planungskosten. Hierzu gehören unter anderem auch alle im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen notwendigen Gutachten und Nachweise, wie die Prüfung der artenschutz- und umweltfachlichen Belange und die für die Planung ggf. sonstigen erforderlichen Gutachten, Nachweise, Stellungnahmen und Gebühren etc.

- (7) Die Stadt und die Straßenbauverwaltung sind darüber hinaus berechtigt, vom Vorhabenträger erforderliche Gutachten, Untersuchungen, Ausarbeitungen etc. zu fordern, soweit diese im Laufe der Planung für eine sachgerechte Abwägung im Rahmen der Beteiligungen von Trägern öffentlicher Belange nachweislich notwendig werden. Auch diese Kosten werden vom Vorhabenträger mit übernommen.
- (8) Ergibt die Abwägung, dass das Vorhaben des Vorhabenträgers Maßnahmen, Ausgleichszahlungen oder sonstige Anforderungen notwendig macht, übernimmt der Vorhabenträger diese bzw. die dafür erforderlichen Kosten (z.B. Notarkosten, Eintragungen von Wege- und Leitungsrechten, Vermessungskosten, Gemeinbedarfseinrichtungen etc.).
- (9) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, dass eine Bebauung / Umsetzung des Vorhabens inklusive der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erfolgen hat.

§ 4

Vertragsgegenstand 2 - Erschließung

- (1) Die Stadt überträgt die Erschließung auf den Vorhabenträger und die Straßenbauverwaltung. Die Umgrenzung des Erschließungsgebietes für den Bebauungsplan Gewerbegebiet „Straßenmeisterei an der Heinzbank“ ergibt sich aus dem in Anlage 2.1 beigefügten Übersichtslageplan.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Herstellung nachfolgender Erschließungsanlagen (Anlage 2.1):
 - Errichtung Gebäude/Nebengebäude der Straßenmeisterei
 - Herstellung der Außenanlagen mit Park- und Verkehrsflächen auf dem Gelände der künftigen Straßenmeisterei
 - Herstellung der Anbindung an die B 174 einschließlich Verbreiterung der B 174 für Linksabbiegespur, Fußgängerquerung (im Einmündungsbereich) und Lichtsignalanlage
 - Herstellung von Anlagen zur Ver- und Entsorgung (u. a. Regenrückhaltung)
 - Rückbau/Entsiegelung der noch straßenrechtlich öffentlichen Alttrasse der B 174
- (3) Die Straßenbauverwaltung verpflichtet sich zur Herstellung nachfolgender Anlagen (Anlage 2.1):
 - Herstellung der Busbucht, einschließlich des unselbstständigen Gehweges von Kreuzung (B174/B 101) bis Einmündung Straßenmeisterei und inklusive Unterbau und Fertigdecke für neuen Fahrgastunterstand nach Vorgabe der Stadt (Unterstand wird von der Stadt gestellt und aufgebaut)
 - Rückbau des alten Buswartehauses und der Gehwegfläche davor
 - Herstellung der Anbindung zum künftig öffentlichen Parkplatz als beschränkt-öffentlichen Weg bzw. Platz in der Baulast der Stadt sowie Angleichung der Parkplatzfläche und Reparatur der Gehwegfläche inklusive der notwendigen Markierungen

- (4) Die Infrastruktur, welche die Stadt kostenfrei in ihre Baulast bzw. in ihr Eigentum übernimmt, wird nach den als Anlage 4 beigefügten Lageplan ausgeführt.
- (5) Der Vorhabenträger und die Straßenbauverwaltung haben in ihrer jeweiligen Zuständigkeit die notwendigen Genehmigungen bzw. Zustimmungen einzuholen. Die erforderliche wasserrechtliche Genehmigung holt der Vorhabenträger ein.
- (6) Sämtliche Hinweise und Auflagen, die sich aus den Festsetzungen (inklusive Kompensation) und der Abwägung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange des in Kraft gesetzten Bebauungsplanes für die Erschließung ergeben, haben der Vorhabenträger und die Straßenbauverwaltung in ihrer jeweiligen Zuständigkeit zu beachten und zu befolgen.
- (7) Die Stadt ist in den Bauprozess einzubeziehen. Der Baubeginn sowie die Fertigstellung sind der Stadt vorher schriftlich anzuzeigen. Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, an Bauberatungen und an der Abnahme teilzunehmen.
- (8) Der Vorhabenträger und die Straßenbauverwaltung übernehmen die Gewähr, dass ihre jeweiligen Leistungen zur Zeit der Abnahme, die vertraglich vereinbarten Eigenschaften haben, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entsprechen und nicht mit Fehlern behaftet sind, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern. Die Gewährleistung ist darauf beschränkt, was dem Vorhabenträger und der Straßenbauverwaltung gegenüber Dritten zusteht und er durchsetzen kann.
- (9) Die erforderlichen Katastervermessungsarbeiten werden durch den Vorhabenträger einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Auflage in Auftrag gegeben, alle Arbeiten mit der Stadt und der Straßenbauverwaltung abzustimmen und diese an Grenzterminen zu beteiligen.
- (10) Die Straßenbauverwaltung veranlasst für die rückzubauenden und abzustufenden Flächen der Alttrasse der B 174 die dafür notwendigen Einziehungs-, Teileinziehungs- und Abstufungsverfahren. Die Stadt arbeitet ihr hierfür die künftige Widmungsbeschränkung des beschränkt-öffentlichen Weges/Platzes zu.
- (11) Die Stadt verpflichtet sich, die in Anlage 2.2 gekennzeichneten Anlagen nach ihrer schriftlich bestätigten Abnahme kostenfrei zu übernehmen.
 - Der öffentliche Parkplatz einschließlich aller Straßenbestandteile geht mit Wirksamwerden der Abstufung in die Straßenbaulast der Stadt über. Sofern die geplante Ertüchtigung und Verkehrsfreigabe bereits vor diesem Zeitpunkt erfolgt, übernimmt die Stadt ab der Abnahme bis zum Wirksamwerden der Abstufung die Unterhaltungslast.
 - Der Korridor für den zu einem späteren Zeitpunkt durch die Stadt geplanten öffentlichen Geh- und/oder Radweg geht in das Eigentum der Stadt über. Nach der Abnahme der baulichen Arbeiten in diesem Bereich übernimmt die Stadt bis zum Eigentumsübergang die Verkehrssicherungspflicht.
- (12) Nach Vorlage des Fortführungsnachweises erklärt sich die Stadt bereit, einen Antrag beim zuständigen Grundbuchamt auf Zuordnung der Flächen, welche sie in Ihre Baulast übernimmt zu stellen. Dies wird von der Straßenbauverwaltung befürwortet.
- (13) Der Vorhabenträger und die Straßenbauverwaltung verpflichten sich, den Grunderwerb gemäß dem Grunderwerbsplan (Anlage 6) durchzuführen. Die Durchführung und Kostentragung wird zwischen Vorhabenträger und Straßenbaulastträger in einer gesonderten Vereinbarung geregelt.
- (14) Über die Änderung des Grundeigentums am Flurstück 613/5 treffen der Vorhabenträger, der Straßenbaulastträger und der Sachsenforst eine gesonderte Vereinbarung.

§ 5

Kündigung

- (1) Der Vorhabenträger und die Straßenbauverwaltung sind berechtigt, den Vertrag bis zum Baubeginn zu kündigen, wenn das Bebauungsplanverfahren objektiv nicht abgeschlossen werden kann, die Finanzierung nachweislich nicht mehr gesichert ist oder andere wichtige Gründe vorliegen.

Auch nach Baubeginn ist eine Kündigung mit den vorgenannten Gründen möglich. In diesem Fall ist durch den Vorhabensträger und die Straßenbauverwaltung im jeweiligen Zuständigkeitsbereich gemäß Anlage 2.2 die geplante öffentliche Infrastruktur herzustellen.

- (2) Im Falle einer Kündigung haben der Vorhabenträger und die Straßenbauverwaltung keine Ansprüche auf Erstattung der ihnen bis dahin entstandenen oder noch entstehenden Aufwendungen.
- (3) Die Stadt ist zur Kündigung berechtigt, wenn ihr Umstände bekannt werden, die ein Festhalten an diesem Vertrag billigerweise nicht mehr zumutbar erscheinen lassen. Dem Vorhabenträger und der Straßenbauverwaltung stehen auch in diesen Fällen keine Ansprüche auf Erstattung von Aufwendungen zu, die ihnen bis dahin entstanden sind.

§ 6

Ausschluss von Übernahme- und Entschädigungsansprüchen

Der Vorhabenträger erkennt für sich und seinen etwaigen Rechtsnachfolger die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes an und verzichtet für sich und seinen etwaigen Rechtsnachfolger auf alle Übernahme- und Entschädigungsansprüche nach den §§ 39 bis 44 BauGB.

§ 7

Trägerwechsel, Weitergabe von Verpflichtungen

Der Vorhabenträger ist zu einer Weitergabe der sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten nur mit Zustimmung der Stadt und der Straßenbauverwaltung berechtigt.

§ 8

Schlussbestimmungen

- (1) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder nichtig sein, so wird hierdurch die Wirksamkeit des übrigen Vertrages nicht berührt. Anstelle der unwirksamen oder nichtigen soll eine Bestimmung gelten, die unter billiger Interessenabwägung dem am nächsten kommt, was nach Sinn und Zweck dieses Vertrages dem Willen der Parteien entsprochen hätte, soweit nicht dispositives Recht eingreift.
- (2) Die Vertragsparteien versichern übereinstimmend, dass außerhalb des Vertrages keine Nebenreden getroffen wurden. Sollten aus bisher geführten Verhandlungen Nebenreden abgeleitet werden können, verlieren diese mit dem vorliegenden Vertrag ihre Gültigkeit. Die Änderung, Ergänzung, Aufhebung oder Übertragung dieses Vertrages bedarf zu ihrer Wirksamkeit der

Schriftform. Die Stadt, der Vorhabenträger und die Straßenbauverwaltung erhalten jeweils eine Ausfertigung.

Ort, Datum

Stadt
(Unterschriftsberechtigte(r))
Stadt Wolkenstein

Ort, Datum

Vorhabenträger
(Unterschriftsberechtigte(r))
Landratsamt Erzgebirgskreis

Ort, Datum

Straßenbauverwaltung
(Unterschriftsberechtigte(r))
LaSuV NL Zschopau

Ort, Datum

Sachsenforst
(Unterschriftsberechtigte(r))
Staatsbetrieb Sachsenforst