Gemeinde Ausleben

B e s c h l u s s - N r . 080/13/2022
(Vorlage – Nr. AUS 102/22-BV)

Betreff: **1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Altersgerechtes Wohnen" in der Schützenstraße in Ausleben**
Hier: Durchführungsvertrag

Beschluss:
Der Gemeinderat Ausleben beschließt den Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Altersgerechtes Wohnen" in Ausleben, Schützenstraße gemäß § 12 BauGB mit dem Investor: Altenpflegeheim Dedeleben GmbH, Ernst-Thälmann-Str. 76 in 38836 Dedeleben, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Tobias Krüger. Der in der Anlage befindliche Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Ausleben, Schützenstraße wird Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Abstimmungsergebnis:	gesetzliche Anzahl der Mitglieder und Bürgermeister:	12
	davon anwesend:	10
	Ja-Stimmen:	10
	Nein-Stimmen:	0
	Stimmenthaltungen:	0

Aufgrund des Mitwirkungsverbotes nach § 33 KVG LSA waren keine Mitglieder des Gemeinderates von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Beschlossen in der Sitzung des Gemeinderates am 20.06.2022

Dietmar Schmidt
Bürgermeister
Gemeinde Ausleben

GEMEINDE AUSLEBEN
Siegel
1
Landkreis Börde

Gemeinde Ausleben
Bauernwinkel 1
39393 Ausleben

vertreten durch den Bürgermeister,
Herrn Dietmar Schmidt

- nachstehend „Gemeinde" genannt -

und

Altenpflegeheim Dedeleben GmbH
Ernst-Thälmann-Str. 76
in 38836 Dedeleben

vertreten durch Geschäftsführer
Herrn Tobias Krüger

- nachstehend „Vorhabenträger" genannt -

schließen folgenden

Durchführungsvertrag

zur

1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Altersgerechtes Wohnen in der Schützenstraße, Ausleben"

§ 1 Vorhabenbeschreibung

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, mit dem in östlicher Richtung geplanten Neubau, Gebäude zum Altersgerechten Wohnen für Mieter als geplante Maßnahme umzusetzen.
   Standort: Flur 11, Flurstück 71/1, Gemarkung Ausleben.

2. Maßgebend für die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Altersgerechtes Wohnen in der Schützenstraße in Ausleben ist der Entwurf in der Fassung vom März 2022.
   Dieser Plan umfasst das Flurstück 71/1, Flur 11 der Gemarkung Ausleben und wird wie folgt begrenzt:
   - im NORDEN: Wohnbebauung und landwirtschaftlich genutzte Grünfläche,
   - im OSTEN und SÜDEN: landwirtschaftlich genutzte Flächen, sowie
   - im WESTEN: durch die Schützenstraße als Erschließungsstraße.

   Das Plangebiet (Teilfläche siehe Lageplan) ist 9.750 m² groß.

3. Der Vorhabenträger ist Eigentümer des Grundstückes im Vorhabengebiet.

§ 2 Durchführungsverpflichtung

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages.

2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, binnen 1 Jahr nach Inkrafttreten der Satzung über die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 in der Schützenstraße in Ausleben vollständige und genehmigungsfähige Bauanträge für das unter § 1 genannte Bauvorhaben einzureichen. Er verpflichtet sich, spätestens 2 Jahre nach Rechtskraft der Satzung und erteilter Baugenehmigung mit dem Vorhaben zu beginnen.

3. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, nach erteilter Baugenehmigung
a) das Vorhaben bis zum 31.12.2027 nutzungsfähig fertig zu stellen,
b) die Begrünungs- und Kompensationsmaßnahmen jeweils binnen 6 Monaten nach Nutzungsaufnahme spätestens bis zum 30.06.2028 zu realisieren und die erforderlichen Erschließungsanlagen spätestens mit Fertigstellung nutzungsfähig zu übergeben.

4. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, nicht überbaubare Grundstücksflächen und die privaten Grünflächen entsprechend der Festsetzungen im Grünordnungsplan der Satzung zu begrünen.
Die Abnahme der Pflanzmaßnahmen ist bei der Gemeinde zu beantragen und bestätigen zu lassen.

5. Soweit die Erschließung nicht Aufgabe der Gemeinde ist, veranlasst der Vorhabenträger die Herstellung der erforderlichen Einrichtungen durch den jeweiligen Versorger.
Verträge des Vorhabenträgers sind mit den zuständigen Versorgungsunternehmen über die Herstellung der Abwasser-, Wasser- und Energieversorgungsanlagen zu schließen.

6. Hält der Vorhabenträger die vereinbarten Fristen nicht ein, so soll die Gemeinde den Vorhaben- und Erschließungsplan aufheben. Dem Vorhabenträger stehen in diesem Fall keine Ersatzansprüche - gleich welcher Art - zu.
Ist die Durchführungsfrist verstrichen, so kann die Gemeinde auf Antrag des Vorhabenträgers einer Fristverlängerung zustimmen. Einzelheiten dazu sind in einem Nachtrag zu diesem Vertrag zu regeln.

§ 3 Vorbereitungsmaßnahmen

1. Der Vorhabenträger wird alle für die Erschließung und Bebauung erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen durchführen. Er verpflichtet sich weiterhin im Rahmen des Zumutbaren, Anlieger störende Auswirkungen im Zuge der Vorbereitung und Ausführung der Baumaßnahmen zu vermeiden.

2. Der Vorhabenträger wird archäologische Funde sofort der dafür zuständigen Behörde, dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen- Anhalt in Halle, melden. Fundstellen sind zwischenzeitlich vor Zerstörungen zu sichern.
Die ausführenden Firmen sind durch den Bauherrn auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 17 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt hinzuweisen.

3. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen im Vorhabengebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermischung,

Verunreinigung, Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Verbringung und Verwertung von Mutterboden außerhalb des Vorhabengebietes bedarf der Zustimmung der Gemeinde.

4. Sollte sich bei den Baumaßnahmen ein Altlastenverdacht ergeben, so ist der Landkreis Börde, Sachgebiet Abfallrecht und Bodenschutz in Haldensleben zu verständigen.

§ 4 Herstellung der Erschließungsanlagen

1. Das Vorhaben wird über die Schützenstraße verkehrstechnisch erschlossen.
Die Erschließung des Grundstücks hat der Vorhabenträger zu gewährleisten.
Die Straße im Plangebiet bleibt im Eigentum des Vorhabenträgers und wird zum Privatweg.

2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich nachfolgende leitungsgebundene Einrichtungen herzustellen:
   a) Niederschlagswasser
      Das anfallende Regenwasser auf den versiegelten Flächen wird auf dem Grundstück versickert. Das auf den Grünflächen anfallende Regenwasser wird auf dem Grundstück versickert.
   b) Löschwasserversorgung
      Der Mindestlöschwasserbedarf von min. 96 m³/h über zwei Stunden ist durch den Vorhabenträger durch geeignete Maßnahmen zu gewährleisten.

3. Der Vorhabenträger hat notwendige Bau-, wasserrechtliche sowie sonstige Genehmigungen und Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen.

§ 5 Plan

1. Das Bauvorhaben, die straßenmäßige Erschließung und die Außenanlagen, einschließlich der grünordnerischen Maßnahmen, sind in einem maßstabsgerechten Lageplan 1:500 darzustellen. Es sind die Zeichen der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) anzuwenden. Der Plan ist mit einem Textteil zu versehen.

2. Der Plan ist in 3-facher Ausfertigung der Gemeinde über die Verbandsgemeinde Westliche Börde zur Bestätigung vorzulegen.

3. Die Gemeinde kann Änderungen des Planes in Rücksprache mit dem Vorhabenträger fordern. Weigert sich der Vorhabenträger Planänderungen vorzunehmen, kann die Gemeinde von diesem Vertrag zurücktreten.

4. Der von dem Vorhabenträger eingereichte und von der Gemeinde gebilligte Plan vom März 2022 ist Grundlage für das weitere Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bis zum Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat.

§ 6 Ausführung des Vorhabens / Baubeginn

1. Der Vorhabenträger darf mit dem Bauvorhaben erst beginnen, wenn
   - die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 in der Schützenstraße in Ausleben rechtsverbindlich geworden ist, bzw. unter der

Voraussetzung der Anerkennung der Festsetzungen des Entwurfs der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 in der Schützenstraße in Ausleben durch den Vorhabenträger (Verfahrensweise analog § 33 BauGB) auf Antrag mit Bekanntgabe des beabsichtigten Baubeginns,

- alle erforderlichen Genehmigungen eingeholt sind,
- die Löschwasserversorgung gesichert ist,
- die Erschließung gesichert ist und
- dem Baubeginn schriftlich zugestimmt wurde.

2. Der Baubeginn bedarf der schriftlichen Zustimmung des Landkreises Börde und ist dieser mindestens einen Monat vorher schriftlich anzuzeigen.

§ 7 Kosten

1. Der Vorhabenträger errichtet das im § 1 genannte Bauvorhaben auf seine Kosten.

2. Der Vorhabenträger trägt die Kosten der Planung nach § 5.

3. Der Vorhabenträger trägt die Planungs- und Baukosten für die Erschließung.

4. Der Vorhabenträger trägt die Kosten für die im Plan festgesetzten Begrünungs- und Kompensationsmaßnahmen.

5. Der Vorhabenträger trägt die Vermessungs-, Notar- und Grundbuchkosten, die im Zusammenhang mit der Planung und Realisierung des Vorhabens entstehen.

6. Soweit die Gemeinde bezüglich der vorstehenden Kosten selbst kostenpflichtig wird, stellt der Vorhabenträger hiermit die Gemeinde frei und übernimmt diese Kosten. Der Vorhabenträger ersetzt der Gemeinde diese Kosten auf Anforderung innerhalb von 6 Wochen.

§ 8 Verpflichtungen der Gemeinde

1. Die Gemeinde wird den vorliegenden Vertrag und den nach § 5 Nr. 4 gebilligten Plan als 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 in der Schützenstraße in Ausleben dem zuständigen Gremium zur Behandlung und Beschlussfassung vorlegen und das gesetzlich vorgesehene Verfahren betreiben.

2. Der Vorhabenträger kann aus diesem Vertrag keine Verpflichtung zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ableiten.

3. Der als Satzung beschlossene Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nach § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

§ 9 Haftungsausschluss

1. Aus diesem Vertrag entstehen der Gemeinde keine Verpflichtungen zur Aufstellung der Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

2. Eine Haftung der Gemeinde für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt, ist ausgeschlossen.

3. Im Falle der Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der Kündigung oder des Rücktritts vom Vertrag kann der Vorhabenträger keinerlei Ansprüche gegen die Gemeinde geltend machen.
Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Verlauf eines gerichtlichen Verfahrens herausstellt.

§ 10 Sicherheitsleistung

1. Der Vorhabenträger erklärt hiermit, dass er gemäß § 12 Abs. 1 BauGB zur Durchführung des Vorhabens bereit und finanziell in der Lage ist.

2. Der Vorhabenträger übergibt der Gemeinde mit der Anzeige des Baubeginns gemäß § 6 Pkt. 2 eine Bankbürgschaft in Höhe von 1,5% der Bruttobausumme zur Sicherstellung, dass, wenn der Investor die Maßnahme nicht vollenden kann, die Gemeinde damit ausstehende Rechnungen an die Baufirmen bezahlen kann. Die Bruttobausumme beläuft sich auf 4.670.000 €. Somit ergibt sich eine Bankbürgschaft in Höhe von 70.050 €. Nach Fertigstellung des Bauvorhabens ist die Bürgschaft an den Vorhabenträger zurückzugeben.

§ 11 Veräußerung der Grundstücke/Rechtsnachfolge

1. Die Übertragung von Rechten und Pflichten aus diesem Vertrag ganz oder teilweise durch den Vorhabenträger auf einen Dritten bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Gemeinde.

2. Die Zustimmung darf nur dann verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 in der Schützenstraße in Ausleben innerhalb der Frist nach § 2 Abs.3 dieses Vertrages gefährdet ist.

3. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen ihrem Rechtsnachfolger im Grundstückseigentum mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Der jetzige Vorhabenträger haftet der Gemeinde als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Gemeinde Ihn nicht aus der Haftung entlässt.

§ 12 Haftung und Verkehrssicherung

1. Der Vorhabenträger haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit der Realisierung seines Vorhabens an der öffentlichen Straße „Schützenstraße“ entstehen.

2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die als Zufahrt zum Vorhabengebiet genutzte Straße „Schützenstraße“ während der Baumaßnahme hinreichend oft und wirksam zu reinigen. Ansonsten erfolgt nach erfolgloser Fristsetzung die Reinigung durch die Gemeinde auf seine Kosten. Des Weiteren verpflichtet sich der Vorhabenträger während der Bauarbeiten die Zufahrt für die Feuerwehr uneingeschränkt zu gewährleisten.

§ 13 Bestandteile des Vertrages

Bestandteil dieses Vertrages ist die Satzung über die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 in der Schützenstraße in Ausleben mit ihren Anlagen. Bis zur Erlangung der Rechtskraft gilt der Entwurf der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 in der Schützenstraße in Ausleben als Vertragsgrundlage in der jeweils geltenden Fassung.

§ 14 Schlussbestimmungen

1. Beiden Vertragsparteien bleibt vorbehalten, von diesem Vertrag zurück zu treten, wenn die Genehmigung der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 in der Schützenstraße in Ausleben durch den Landkreis Börde binnen 6 Monaten und damit eine Baugenehmigung nicht zustande kommt.

2. Änderungen und Ergänzungen bedürfen der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.

3. Der Vertrag ist 3-fach ausgefertigt. Je 1 Ausfertigung erhält der Vorhabenträger, die Gemeinde und der Landkreis Börde, Haldensleben.

4. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 15 Wirksamwerden

Dieser Vertrag wird erst wirksam nach erfolgter Zustimmung des Gemeinderates und mit dem Inkrafttreten der Satzung über die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 in der Schützenstraße in Ausleben.

Ausleben, 22.06.2022

Für die Gemeinde

Dietmar Schmidt
Bürgermeister

GEMEINDE AUSLEBEN 1 Landkreis Börde

Oschersleben,

Für den Vorhabenträger

Tobias Krüger
Vorhabenträger