

# Städtebaulicher Vertrag

gemäß § 11 des Baugesetzbuches (BauGB) zu den Bebauungsplänen

**Nr. 13/ 1. Änderung**  
**„Vorm Kreuz, Unterm Haingraben, Oberm Weg“**

und

**Nr. 24**  
**„Nahversorgungszentrum“**

## **Vertragspartner:**

Gemeinde Ehringshausen, vertreten durch den Gemeindevorstand,  
Rathausstraße 1  
35630 Ehringshausen

Gemeinde

und

Revikon GmbH  
Kerkrader Str. 3-5  
35394 Gießen

sowie

Grekon 1 GmbH  
Beim Eberacker 12  
35633 Lahnau

beide als Vorhabenträger

Als Grundlage für die Verwirklichung des Vorhabens schließen der Vorhabenträger und die Gemeinde Ehringshausen folgenden Vertrag.

## **Präambel:**

Die Gießener Revikon GmbH und Grekon 1 GmbH beabsichtigen, in Abstimmung mit der Gemeinde Ehringshausen, das brachliegende ehemalige Firmengelände der Omniplast Deutschland GmbH zzgl. angrenzender Arrondierungsflächen planerisch zu ordnen, um einheitliche und klare Voraussetzungen für eine Vermarktung eines modernen Gewerbe-/Industriegebietes mit angrenzendem Nahversorgungszentrum zu schaffen.

Der größte Teil des durch Bebauung und befestigte Flächen geprägten Areals ist ohne planerische Feinsteuerung durch einen Bebauungsplan entstanden. Lediglich für den östlichen Teil des Plangebietes, der überwiegend noch nicht bebaut ist, besteht bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 13 „Vorm Kreuz, Unterm Haingraben, Oberm Weg“, der im Rahmen des Vorhabens überplant wird.

Die Bauleitplanung für das Gesamtareal wurde in zwei getrennte Bebauungspläne unterteilt: Der Bebauungsplan Nr. 13/ 1. Änderung „Vorm Kreuz, Unterm Haingraben, Oberm Weg“ mit einem Flächenumfang von insgesamt rund 14 ha soll als Industriegebiet festgesetzt werden. Im westlichen Anschluss soll der Bebauungsplan Nr. 24 „Nahversorgungszentrum“ mit einem Flächenumfang rund 3 ha die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums vorbereiten, für das bereits konkrete Anfragen der Firmen Lidl und Rewe vorliegen. Der aktuelle städtebauliche Entwurf für das Gesamtareal ist in der Anlage 1 dokumentiert.

Die Flächen im Bereich des Nahversorgungszentrums sind im Eigentum der Revikon GmbH, die Flächen des Industriegebietes im Eigentum der Grekon 1 GmbH, die eine 100 % Tochter der Revikon ist. Beide Gesellschaften werden zusammenfassend als Vorhabenträger bezeichnet.

Im Ursprungsbebauungsplan Nr. 13 „Vorm Kreuz, Unterm Haingraben, Oberm Weg“ wurden diverse externe Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, welche sich zwischen Ehringshausen und der A 45 im Norden in der Feldflur verteilen (siehe Anlage 3).

Im Zuge der ersten Änderung des Bebauungsplanes werden die flächenhaften Festsetzungen in Form von zahlreichen räumlichen Teil-Geltungsbereichen entfallen. Stattdessen soll künftig die neue Ausgleichskonzeption durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie begleitende Regelungen gesichert werden. Hierdurch ergibt sich zusätzlich auch eine bessere Steuerungsmöglichkeit innerhalb der Ausgleichsflächen.

Die entsprechenden Regelungen finden sich unter § 5 in diesem Vertrag.

## § 1 Vorhabengrundstücke

(1) Die Baugebietsentwicklung wird auf den Grundstücken durchgeführt, die in der Anlage 1 dargestellt sind.

(2) Der Vorhabenträger ist Eigentümer der folgenden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13/ 1. Änderung „Vorm Kreuz, Unterm Haingraben, Oberm Weg“ liegenden Grundstücke, gelegen in der Gemarkung Ehringshausen:

Flur 21:	Flur 23:	Flur 24:	Flur 25:
43/2	26/2	18	38/1
44/3	136 (tw.)	19/1	38/2 (tw.)
45/3	137 (tw.)	19/3	39/3 (tw.)
46/2	138 (tw.)	22/3	49/1
47/1	141/2 (tw.)	22/4	49/5
47/4 (tw.)	141/3	22/5	49/6 (tw.)
	181 (tw.)	22/6	49/9 (tw.)
	191	22/7	
	196/4	30/7	
	196/5	49/1	
	197/1		
	197/2		
	200/1		
	202/1 (Ausgleich F11)		
	202/2		
	202/3		
	203		
	204		
	205 (tw.)		
	206 (tw.)		
	207 (Ausgleich F8)		
	208		

Sowie der folgenden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 „Nahversorgungszentrum“ liegenden Grundstücke, gelegen in der Gemarkung Ehringshausen:

Flur 21:	42/2 tw., 42/3, 42/4, 47/4 tw., 47/5, 48/4, 48/9, 48/10, 49, 50, 67, 68, 114/42
Flur 24:	42/2 tw.
Flur 25:	21, 22, 25/1, 38/2, 39/3 tw., 40/3 tw., 49/6 tw., 49/9 tw., 50/3, 51/4

## § 2 Bestandteile des Vertrags

Bestandteile des Vertrags sind folgende Anlagen:

- Anlage 1: Städtebaulicher Entwurf zum Gesamtareal vom 01.07.2022
- Anlage 2: Entwurfsstand des Bebauungsplan Nr. 13/ 1. Änderung „Vorm Kreuz, Unterm Haingraben, Oberm Weg“ und Übersicht der externen Ausgleichsmaßnahmen des Ursprungsbebauungsplanes
- Anlage 3: Tabellarische Übersicht der ursprünglichen Ausgleichserfordernisse und Eigentumsverhältnisse

- Anlage 4: Kompensationsmaßnahmen Ehringshausen - Arbeitsstand
- Anlage 5: Verortung des Pumpenschachtes der Gemeinde Ehringshausen
- Anlage 6: Öffentlich zu widmende Wege, Straßen- und Stellplatzbereiche im Geltungsbereich der Planung

### § 3 Vertragsgegenstand

- (1) Der Vorhabenträger beabsichtigt die Entwicklung und Vermarktung des Vertragsgebietes entsprechend der Planung des städtebaulichen Entwurfes in der Anlage 1. Dies umfasst einen ca. 14 ha großen östlichen Teilbereich, der als Industriegebiet festgesetzt wird sowie einen östlichen ca. 3 ha großen Teilbereich für ein Nahversorgungszentrum und Gewerbeobjekte. Darüber hinaus wird ein öffentlicher Park & Ride Parkplatz für die Gemeinde Ehringshausen entstehen.
- (2) Die Bauleitplanung wird durch den Vorhabenträger unter Berücksichtigung der kommunalen Planungshoheit bei einem externen Fachbüro beauftragt und nach Kräften unterstützt. **Die Gemeinde beabsichtigt beide Bebauungspläne unter ihrer Federführung und in enger Abstimmung mit dem Vorhabenträger zur Rechtskraft zu führen.**
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Herstellung der öffentlich zu widmenden Erschließungsanlagen gemäß Anlage 6 und entsprechend den Festsetzungen für diesen Bereich im Bebauungsplan. Soweit dazu im Eigentum der Gemeinde stehende Grundstücke in Anspruch genommen werden müssen, stellt die Gemeinde diese kostenfrei zur Verfügung und räumt dem Vorhabenträger Zugang und Besitz ein. Darüber hinaus unterstützt der Vorhabenträger im Zuge der Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich der Vergabe, Koordination und Kontrolle der zugehörigen Fachplanungsleistungen.
- (4) Nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen verpflichtet sich die Gemeinde die gemäß § 6 hergestellten und in der Anlage 6 dargestellten Erschließungsanlagen in Ihr Eigentum sowie Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.
- (5) Vertragsgegenstand sind darüber hinaus folgende Regelungen zur Umsetzung der Vorhabensplanung:
- a. Die Vermarktung des Industriegebietes erfolgt in enger Abstimmung mit der Gemeinde.
  - b. Im Zuge der Überplanung des alten Bebauungsplanes Nr. 13 „Vorm Kreuz, Unterm Haingraben, Oberm Weg“ werden die damaligen Ausgleichsmaßnahmen nun über den städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie begleitende Regelungen gesichert. Eine entsprechende Übersicht findet sich in der Anlage 3. Die zugehörigen vertraglichen Regelungen in § 5 dieses Vertrages.

- c. Die Zuwegung zu dem Nahversorgungszentrum für Kundenfahrzeuge erfolgt aus Richtung der Zufahrtsstraße „Dreieiche“. Die Straße entlang der Bahntrasse im Bereich des Industriegebiets wird als Privatstraße geplant und soll z.B. durch dingliche Rechte für den LKW-Anlieferverkehr des Nahversorgungsbereiches mit nutzbar sein. Die Privatstraße wird im B-Plan nur nachrichtlich ohne Festsetzungscharakter dargestellt. Die Regelung soll im Zuge der Ausführungsplanung durch den Vorhabenträger möglichst umgesetzt werden. Für den Fall, dass dies aufgrund von z.B. sicherheitstechnischen Vorgaben des späteren Nutzers des Industriegebietes nicht umsetzbar sein sollte, verpflichtet sich der Vorhabensträger, den Zufahrtbereich Dreieiche auf eigene Kosten durch den Bau eines ausreichend dimensionierten Gehweges aufzuwerten.
- d. Es ist ein Wegerecht für die Gemeinde zum Pumpschacht im Bereich der Unterführung zum Bahnhof (siehe Anlage 5) vorzusehen. Der Bereich ist zugänglich zu gestalten und entsprechende vertragliche Regelungen mit dem späteren Eigentümer zu treffen.
- e. Die in der Anlage 6 rot markierte Straße, die Stellplätze des Park & Ride Bereiches entlang des Nahversorgungszentrums und der im Osten liegende Wirtschaftsweg werden durch den Vorhabenträger hergestellt und im Anschluss an die Projektentwicklung unentgeltlich an die Gemeinde übergeben und durch diese öffentlich gewidmet. Vor Bauausführung wird eine Ausführungsplanung für den Straßenabschnitt entlang des Nahversorgungszentrums durch den Vorhabenträger erarbeitet und der Gemeinde zur Freigabe übergeben. Die Gemeinde verpflichtet sich, die vom Erschließungsträger hergestellten Erschließungsanlagen bei Vorliegen der in § 10 genannten Voraussetzungen in ihre Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.
- f. Der noch aus Zeiten der Burger Eisenwerke GmbH bestehende Hochbehälter auf dem Flst. 38/2, Flur 25, Gemarkung Ehringshausen wird durch den Vorhabenträger nicht mehr benötigt und als Schenkung an die Gemeinde zurückgegeben. Nach Abschluss der neuen Leitungsplanung durch die Gemeinde erfolgt die Umsetzung durch den Vorhabenträger.
- g. Im Zuge der Vermarktung des geplanten Industriegebietes ist der Erhalt der verrohrten Gewässertrasse des Mossbornbach (weiterhin) grundbuchlich zu sichern (Flst. 49/1, Flur 24, Gemarkung Ehringshausen) und im Zuge der künftigen Erschließungsmaßnahmen instand zu setzen.
- h. Im Rahmen der Erschließungsplanung des ehemaligen Omniplastgeländes sind über die Regelungen unter Punkt g) hinaus auch die weiteren hangseitigen Zuflüsse zu berücksichtigen und eine schadlose Wasserführung durch das Gelände sicherzustellen.

## § 4 Bauleitplanung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, alle erforderlichen Planungsleistungen für das Vorhaben zu übernehmen oder zu beauftragen, soweit die Leistungen nicht durch die Gemeinde Ehringshausen erbracht werden. Der Vorhabenträger trägt alle mit der Durchführung der Maßnahme verbundenen Kosten.
- (2) Folgende Leistungen sind, bzw. wurden durch den Vorhabenträger beauftragt:
- a.) Aufstellung des Bebauungsplanes, der Flächennutzungsplanänderung und der Zielabweichung vom Regionalplan:
- Erarbeitung eines Antrags auf Zielabweichung vom Regionalplan Mittelhessen 2010 für das geplante „Nahversorgungszentrum“
  - Ausarbeitung von Plankarte, Begründung und Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Begleitplan (Eingriffs/Ausgleichsplanung)
  - Erarbeitung einer Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags und ggf. entsprechender Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen
  - Erstellung aller für die Bauleitplanung erforderlichen Gutachten, insbesondere Verkehrs-, Boden- und ggf. Immissionsgutachten
  - Durchführung der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 und 4 BauGB  
**SATZ WIRD GELÖSCHT**  
Ausarbeitung von Beschlussempfehlungen zu eingehenden Anregungen und Bedenken **SATZ WIRD GELÖSCHT**
  - Teilnahme an den Sitzungen kommunaler Gremien und Sitzungen im Rahmen der Bürgerbeteiligung auf Einladung der Gemeinde
  - Zusammenstellung der Verfahrensunterlagen **einschließlich Ausarbeitung eines Abwägungsvorschlages. SATZ WURDE GEÄNDERT**
- b.) Falls erforderlich: Ausarbeitung von fachgesetzlichen Anträgen und Gutachten nach Maßgabe der jeweiligen Genehmigungsbehörde

## § 5 Sicherstellung der Ausgleichsmaßnahmen des Ursprungsbebauungsplanes

- (1) Die Ausgleichsmaßnahmen des Ursprungsbebauungsplanes sind in der Anlage 3 tabellarisch zusammengefasst sowie die aktuellen Eigentumsverhältnisse der Flächen vermerkt. Der Vorhabenträger und die Gemeinde Ehringshausen verpflichten sich in enger Abstimmung die Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen. Der derzeitige, nicht abschließende Planungsstand ist aus Anlage 4 ersichtlich. Die Ausgleichsflächen des Vorhabenträgers werden zur Sicherstellung des dauerhaften Zugriffs durch die Gemeinde kostenfrei zu gesonderter Urkunde an die Gemeinde übertragen.

- (2) Sofern Maßnahmen nicht oder nur in Teilen umgesetzt werden können, erfolgt eine Ermittlung des Kompensationsbedarfes sowie eine einvernehmliche Festlegung und Umsetzung von alternativen Maßnahmen.
- (3) Die Festlegungen zu den Maßnahmenumsetzungen sowie entsprechende Verantwortlichkeiten sind in einem schriftlichen Bericht zu dokumentieren.

## **§ 6 Erschließungsmaßnahmen**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die rechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung zu schaffen, insbesondere alle für die Erschließung erforderlichen behördlichen und privaten Genehmigungen, Zustimmungen und ähnliches einzuholen sowie die gebotenen Anzeigen gegenüber den zuständigen Behörden vorzunehmen.
- (2) Durch den Vorhabenträger sind darüber hinaus die öffentlichen Erschließungsanlagen im Bereich des Nahversorgungszentrums – Straße inkl. Beleuchtung, Wasser und Kanal in dem für die geplante Nutzung erforderlichen Umfang auf eigene Kosten zu erbringen.  
Hierzu ist eine Ausführungsplanung zur Erschließung zu erarbeiten und durch die Gemeinde vor Bauausführung freizugeben. Die Stromversorgung wird im Rahmen eines Umsetzungsvertrages mit dem örtlichen Energieversorger errichtet. Die Erschließungsanlagen werden nach Fertigstellung und Abnahme durch die Gemeinde kostenfrei mit gesondertem notariellen Übergabevertrag an die Gemeinde Ehringshausen übertragen.
- (3) Der bereits erschlossene und bebaute Industriebereich wird im Zuge der Neustrukturierung vsl. komplett zurückgebaut. Die Übergabepunkte für den Kanal- und Wasseranschluss werden hierbei nach Möglichkeit erhalten oder in enger Abstimmung mit der Gemeinde Ehringshausen gemäß den Ansprüchen der späteren Nutzer auf Kosten des Vorhabenträgers verlegt. Die Neustrukturierung der Stromversorgung erfolgt in Abstimmung mit dem örtlichen Energieversorger.
- (4) Die neu zu verlegenden Wasserhausanschlüsse und die Abwasserhausanschlüsse der gewerblichen Nutzer werden auf Grundlage der jeweils gültigen Satzung der Gemeinde Ehringshausen durch die späteren Grundstückseigentümer beantragt. Im Falle, der im Rahmen der Erschließung sicher vorliegenden späteren Nutzungskonzepte können die Hausanschlussleitungen nach den technischen Vorgaben der Gemeinde Ehringshausen durch den Vorhabenträger vorverlegt werden. Für diesen Fall werden den späteren Grundstückseigentümern seitens der Gemeinde keine Herstellungskosten weiterberechnet.
- (5) Sämtliche Erschließungsanlagen müssen den anerkannten Regeln der Baukunst und -technik für die Herstellung solcher Anlagen entsprechen. Insbesondere sind die für eine Übernahme der Kanal- und Versorgungsleitungen und Anschlüsse durch die Gemeinde Ehringshausen erforderlichen technischen Anforderungen zu erfüllen, die im Zuge der Erschließungsplanung festgelegt werden.

- (6) Der Vorhabenträger ist im Umfang der in diesem Vertrag eingegangenen Erschließungsverpflichtung von der Entrichtung der Erschließungs-, Abwasser- und Wasserbeiträge endgültig freigestellt. Darüber hinaus ist der Vorhabenträger von der Entrichtung erstmaliger Kosten für die Hausanschlüsse für Abwasser und Wasser mit der Übertragung des Eigentums an den Verkehrsflächen im Bereich des Nahversorgungszentrums endgültig freigestellt.

### **§ 7 Durchführungsverpflichtungen**

- (1) Der Vorhabenträger errichtet nach Rechtskraft der Bebauungspläne die Bauvorhaben gemäß den Vorgaben dieses Vertrages, der Bebauungspläne und nach Maßgabe der öffentlich-rechtlichen Vorschriften.
- (2) Der Vorhabenträger kann sich der Hilfe Dritter bedienen, bleibt aber auch insoweit gegenüber der Gemeinde Ehringshausen für die Erfüllung der in diesem städtebaulichen Vertrag vereinbarten Verpflichtungen verantwortlich und hat dafür Sorge zu tragen, dass auch die mit der Leistung betrauten Dritten zur Beachtung der Regelungen dieses städtebaulichen Vertrages verpflichtet werden.
- (3) Die Gemeinde Ehringshausen unterstützt den Vorhabenträger bei der Erfüllung der ihm obliegenden Durchführungsverpflichtung, insbesondere bei der Aufstellung der Bebauungspläne sowie der Herstellung der Anschlüsse der Erschließungsanlagen an die kommunalen Leitungs- und Wegesysteme.

### **§ 8 Baubeginn**

- (1) Mit der Bauausführung der Erschließungsanlagen für den Nahversorgungsbereich darf erst begonnen werden, nachdem die Ausführungsplanung mit der Gemeinde Ehringshausen abgestimmt und dieser zugestimmt wurde.
- (2) Die Ausführungsunterlagen müssen spätestens sechs Wochen vor Baubeginn der Gemeinde Ehringshausen zur abschließenden Prüfung vorgelegt werden.
- (3) Durch den Vorhabenträger sind die für die Erschließung erforderlichen behördlichen Genehmigungen, Zustimmungen und ähnliches sowie der Abschluss einer Haftpflichtversicherung mit ausreichender Deckung zu erbringen.
- (4) Der Baubeginn ist die Gemeinde Ehringshausen mindestens eine Woche vorher schriftlich anzuzeigen.
- (5) Vorhabenträger und Gemeinde werden innerhalb zukünftiger Bauantragsverfahren bei der Ermittlung der notwendigen Anteile von PKW-Stellplätzen die außerordentlich gute Anbindung der Areale an das Bus- und Bahnnetz berücksichtigen.



## **§ 9 Bauausführung**

- (1) Der Vorhabenträger hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern drauf hinzuwirken, dass die Versorgungseinrichtungen für das Plangebiet, auch soweit sie nicht von diesem Vertrag umfasst werden (z. B. Medienleitungen), so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert wird.
- (2) Die Herstellung der Straßenbeleuchtung im Bereich des Nahversorgungszentrums hat der Vorhabenträger im Einvernehmen mit der Gemeinde durch den zuständigen Versorgungsträger zu veranlassen.
- (3) In Absprache mit der Gemeinde sind für den Baustellenverkehr notwendige Hinweisschilder bzw. Anfahrtschilder zum Baugebiet in ausreichender Anzahl aufzustellen bzw. anzubringen. An- und Abfahrtsrouten sind einvernehmlich zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde festzulegen. Es wird bereits jetzt vereinbart, dass der Baustellenverkehr von Osten über die Zufahrt „Am Bahnhof“ abgewickelt wird. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die abgestimmten An- und Abfahrtsrouten an die Baufirmen weiterzugeben und darauf hinzuwirken, dass diese auch eingehalten werden.
- (4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Baumaßnahme so durchführen zu lassen, dass eine Beeinträchtigung der umliegenden Nutzungen auf das Unvermeidbare reduziert wird. Dazu gehört auch eine Wässerung der Baustelle und der Baufahrzeuge, falls die Witterung dies erforderlich macht.

## **§ 10 Abnahme**

- (1) Für die Abnahme der öffentlichen Infrastruktur gelten die Regelungen in § 12 VOB/B entsprechend. Es findet eine Endabnahme der Erschließungsanlagen nach deren Fertigstellung statt. Zeigt der Vorhabenträger der Gemeinde Ehringshausen die Fertigstellung der Erschließungsanlagen an und fordert die Gemeinde schriftlich zur Abnahme auf, ist die Abnahme innerhalb von 14 Tagen durchzuführen. Die Abnahmen werden als förmliche Abnahmen durchgeführt. Insbesondere haben beide Vertragspartner die Abnahmen gemeinsam durchzuführen, das Ergebnis der Abnahmen in einem Protokoll festzuhalten und dieses zu unterzeichnen. Es können auch Teilleistungen im Rahmen von Teilabnahmen durchgeführt werden.
- (2) Werden bei den Abnahmen Mängel festgestellt, sind diese innerhalb der im jeweiligen Abnahmeprotokoll bezeichneten Frist, spätestens innerhalb von zwei Monaten nach Abschluss der Abnahme durch den Vorhabenträger beseitigen zu lassen. Auch die Restarbeiten sind entsprechend den Regelungen zur Abnahme der Erschließungsanlagen abzunehmen. Kommt der Vorhabenträger mit der Erledigung von Restarbeiten länger als drei Monate in Verzug, kann die Gemeinde

Ehringshausen diese selbst auf Kosten des Vorhabenträgers ausführen oder ausführen lassen.

- (3) Soweit die Herstellung der Versorgungsleitungen sowie die Errichtung der Beleuchtungsanlagen der Mitwirkung von Versorgungsträgern bedarf, sorgt der Vorhabenträger vor Abnahme der jeweiligen Erschließungsanlage durch die Gemeinde für eine schriftliche Bestätigung des zuständigen Versorgungsträgers, dass die betreffende Erschließungsanlage ordnungsgemäß errichtet und funktionsfähig ist.

### **§ 11 Übergang der Erschließungsanlagen**

- (1) Im Anschluss an die Abnahme der öffentlichen Erschließungsanlagen übernimmt die Gemeinde Ehringshausen diese in ihre Baulast, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- sie sind in das Eigentum der Gemeinde Ehringshausen übergegangen oder es sind Aufassungsvormerkungen oder Grunddienstbarkeiten zu Gunsten der Gemeinde Ehringshausen für diese Flächen im Grundbuch eingetragen worden;
- für öffentliche Straßenbeleuchtungsanlagen und bei öffentlichen Frisch- und Abwasseranlagen, die nicht innerhalb der öffentlichen Erschließungsflächen verlegt worden sind, sind zu Lasten des betroffenen Grundstückes beschränkt persönliche Dienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde Ehringshausen eingetragen, nach welchen der Bestand und der Betrieb der betreffenden Anlagen gesichert ist;
- der Gemeinde Ehringshausen liegen die vom Erschließungsträger den Ver- und Entsorgungsunternehmen übergebenen Bestandspläne, Prüfzeugnisse u. a. in Kopie vor, einschließlich des Nachweises der Übergabe an die Ver- und Entsorgungsunternehmen. Die Unterlagen werden in digitaler und Papierfassung übergeben,
- der Erschließungsträger hat der Gemeinde Ehringshausen die Abnahmedokumentation zum Bau mit folgendem Inhalt übergeben:
  - Umfang der abgenommenen Leistungen,
  - Beanstandungen, Fristen, innerhalb derer die Beanstandungen zu beheben sind,
  - Termine für den Ablauf der Verjährungsfristen für Mängelansprüche.

## **§ 12 Verkehrssicherungspflicht**

- (1) Mit Baubeginn übernimmt der Vorhabenträger auf den Vorhabengrundstücken und auf den von ihm auszubauenden Wege- und sonstigen Grundstücken unabhängig von den Eigentumsverhältnissen die Verkehrssicherungspflicht. Sie endet mit der Abnahme der Erschließungsanlagen. Für die Zeit, in der die Verkehrssicherungspflicht dem Vorhabenträger obliegt, haftet dieser für sämtliche Schäden, die auf Grund der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht entstehen und hält die Gemeinde Ehringshausen von Aufwendungen und fremder Inanspruchnahme frei, soweit diese aus der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht begründet sind. Vor Beginn der Baumaßnahmen hat der Vorhabenträger das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung, mindestens in einer Versicherungssumme in Höhe von 5.000.000 € für Personen-, Sach- und Vermögensschäden, nachzuweisen.
- (2) Die Verkehrssicherungspflicht geht auf die Gemeinde Ehringshausen mit der Abnahme und Abschluss eventueller Restarbeiten über. Ab diesem Zeitpunkt stellt die Gemeinde Ehringshausen den Vorhabenträger von Aufwendungen und fremder Inanspruchnahme frei, soweit diese aus der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht begründet sind.

## **§ 13 Vermessungsleistungen**

- (1) Der Vorhabenträger beauftragt einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur für die erforderlichen Katastervermessungen. Die Vermessungsarbeiten sind vor Durchführung mit der Gemeinde Ehringshausen abzustimmen.
- (2) Nach Abnahme der Fertigstellung der Erschließungsanlagen werden die Vorhabengrundstücke und insbesondere die Flächen, auf denen die Erschließungsanlagen errichtet sind (Erschließungsgrundstücke), katastertechnisch vermessen.
- (3) Der Vorhabenträger beauftragt den Vermessungsingenieur mit der Erstellung sämtlicher sonstigen vom zuständigen Amt für Bodenmanagement geforderten Vermessungsunterlagen. Darüber hinaus hat der Vorhabenträger – nicht notwendigerweise durch den Vermessungsingenieur - die Absteckung und Höhenaufnahme der Erschließungsgrundstücke einschließlich Längs- und Querprofile sowie die topografische Einmessung der Erschließungsgrundstücke vornehmen und dokumentieren zu lassen.
- (4) Endgültige straßenseitige Abmarkungen sind erst nach endgültiger Fertigstellung der Erschließungsanlagen anzubringen. Soweit nach der Schlussvermessung die Einrichtung neuer Grenzmarken erforderlich ist, werden diese vom Vorhabenträger in Abstimmung mit dem Vermessungsingenieur gesetzt.

## **§ 14 Gewährleistung**

- (1) Der Vorhabenträger übernimmt die Gewähr, dass die in seinem Eigentum befindlichen Erschließungsanlagengrundstücke frei von im Grundbuch eingetragenen und von der Gemeinde Ehringshausen nicht übernommenen Belastungen und Bindungen in Besitz und Eigentum auf die Gemeinde Ehringshausen übergehen. Für das Bestehen altrechtlicher, im Grundbuch nicht eingetragener Dienstbarkeiten und sonstiger privatrechtlicher Lasten, die nicht aus dem Grundbuch ersichtlich sind, haftet der Vorhabenträger nicht, versichert aber, dass ihm solche Belastungen nicht bekannt sind.
- (2) Der Vorhabenträger übernimmt die Gewähr, dass die Erschließungsanlagen zum Zeitpunkt der Abnahme durch die Gemeinde Ehringshausen den neuesten anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entsprechen und nicht mit Fehlern behaftet sind, die den Wert und / oder die Tauglichkeit zu dem nach diesem städtebaulichen Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern. Für den Umfang der Gewährleistung gelten die Regelungen in § 13 VOB/B entsprechend unabhängig davon, ob es sich bei einer fehlerhaften Leistung um eine Planungs- oder eine Bauleistung handelt. Die Frist für die Gewährleistung beträgt bei den Erschließungsanlagen fünf Jahre. Die Gewährleistungsfrist beginnt mit der Abnahme der jeweiligen Erschließungsanlage.
- (3) Die Gemeinde Ehringshausen verpflichtet sich, Erschließungsanlagen insoweit regelmäßig zu prüfen, zu warten und gegebenenfalls zu erneuern, als sie dem Verschleiß unterliegen. Der Vorhabenträger haftet nicht für Schäden und / oder Folgeschäden, die infolge Unterlassens derartiger Arbeiten entstehen.
- (4) Der Vorhabenträger tritt hiermit sicherungshalber alle ihm aus Sachmängeln resultierenden Ansprüche gegen die mit der Erbringung von Planungs- und Bauleistungen beauftragten Dritten, einschließlich eventuell bestellter Erfüllungs- oder Mängelgewährleistungsbürgschaften gem. § 401 Abs. 1 BGB , jeweils ohne Übernahme einer Haftung für deren Bestand und Durchsetzbarkeit, an die dies annehmende Gemeinde Ehringshausen ab. Die Gemeinde ist berechtigt, die Abtretung den Dritten gegenüber anzuzeigen. Der Vorhabenträger bleibt jedoch berechtigt, die sicherungshalber abgetretenen Ansprüche weiterhin in eigenem Namen außergerichtlich und gerichtlich durchzusetzen.

**14(4) Sollte bleiben, da wir sonst „z.B.“ bei einer Insolvenz der Fa. Weimer keine Ansprüche gegenüber den ausführenden Firmen auf Mängelbeseitigung hätten.**

## **§ 15 Kostenübernahme**

- (1) Die Kosten der Erschließung, insbesondere die auf Grund von Planungs- und Bauleistungen sowie die auf Grund der Vermessung durch den Vermessungsingenieur anfallenden Kosten, trägt der Vorhabenträger.

- (2) Gegenüber dem Vorhabenträger oder sonstigen Eigentümern einzelner Grundstücke im Bereich der Vorhabengrundstücke erhebt die Gemeinde Ehringshausen keine Abgaben für die Erschließung. Ausgenommen sind nachträgliche Hausanschlussleitungen, die durch die späteren Eigentümer gem. § 6 Abs. 4 beantragt werden sollten.
- (3) Die Parteien sind sich darüber einig, dass das Areal bereits im Bestand erschlossen ist und mit der teilweisen Übernahme der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen und der Errichtung der Abwasserbeseitigungsanlagen im Vorhabengebiet Beiträge nach §§ 135 a bis c BauGB und Abwasserbeiträge nach dem Hessischen Kommunalabgabengesetz (HessKAG) sowie die Vorstreckung des Kanalanschlusses endgültig gegenüber dem Vorhabenträger erledigt sind.

**Da sowohl die Kompensation als auch die Verlegung der Abwasserleitung im Vorhabensgebiet vom Vorhabenträger ausgeführt und bezahlt werden, soll sichergestellt werden, dass die Gemeinde hierfür nicht noch Beiträge erhebt.**

**In grün noch ein Ergänzungsvorschlag um sicherzustellen, dass keine ungerechtfertigte Einschränkung der kommunalen Abgabeverpflichtungen besteht.**

- (4) Die Kosten dieser Urkunde, ihrer Ausfertigung und ihres Vollzugs, die Kosten etwaig erforderlicher Genehmigungs- oder Zustimmungserklärungen trägt der Vorhabenträger.

### **§ 16 Nutzung der öffentlichen Infrastrukturanlagen**

- (1) Der Vorhabenträger übernimmt die Gewähr, dass die öffentlichen Erschließungsanlagen und speziell die Straßen, Wege, Plätze und Grünanlagen der Gemeinde Ehringshausen innerhalb des Zufahrtbereichs (Zufahrtsstraßen und -wege ab der jeweiligen Landesstraße) nicht infolge der Durchführung des Vorhabens durch einzelne Baufahrzeuge oder durch Bauarbeiten beschädigt, zerstört oder über das übliche Maß hinaus verunreinigt werden. Gleichwohl entstandene Schäden, Beeinträchtigungen und Verunreinigungen hat der Vorhabenträger in Abstimmung mit der Gemeinde Ehringshausen unverzüglich auf eigene Kosten zu beseitigen.
- (2) Der Vorhabenträger haftet für Schäden an den innerhalb der Vorhabengrundstücke vor Beginn der Erschließung bereits bestehenden Erschließungsanlagen, soweit diese infolge der Durchführung des Vorhabens durch Bauarbeiten verursacht werden.
- (3) Bis zur Vollendung des Vorhabens hat der Vorhabenträger die zuständige Straßenverkehrsbehörde regelmäßig über den Stand der Durchführung des Vorhabens zu unterrichten, damit diese rechtzeitig eventuell erforderliche verkehrsorganisatorische Maßnahmen ergreifen kann.

- (4) Vor Baubeginn ist vom Vorhabenträger eine mittels fotografischer Bestandsaufnahme erfolgende Beweissicherung der angrenzenden Straßenräume (Straßenkörper, Gehwege, Bordsteine) zum Plangebiet durchzuführen und der Gemeinde Ehringshausen vorzulegen. Die Kosten für die Beweissicherung trägt der Vorhabenträger.

### **§ 17 Schlussbestimmungen**

- (1) Im Fall von Leistungsstörungen bei der Erfüllung von Pflichten aus diesem Vertrag gelten die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs.
- (2) Ein Rücktritt von diesem Vertrag oder eine Kündigung sind nur wirksam, wenn sie schriftlich erklärt werden.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, im Fall der Rechtsnachfolge alle Pflichten aus dem Vertrag auf den Rechtsnachfolger zu übertragen. Dazu zählt auch die Übertragung der Verpflichtung aus Satz 1.
- (4) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag wird zweifach ausgefertigt. Die Gemeinde Ehringshausen und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
- (5) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragspartner verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
- (6) Eine Abtretung von Ansprüchen aus diesem Vertrag bedarf der Zustimmung des anderen Teils.
- (7) Die Anlagen sind Bestandteile des Vertrags.
- (8) Dieser Vertrag begründet keine Rechte Dritter.
- (9) Die Gemeinde Ehringshausen behält sich vor, diesen Vertrag in öffentlicher Sitzung der Gemeindevertretung und ihrer Ausschüsse zu beraten. Der Vertrag kann Akteneinsichtsansprüchen nicht schweigepflichtiger Dritter unterliegen.

Ehringshausen, den 01.03.2023

Gemeinde Ehringshausen

---

Mock  
Bürgermeister

---

Keiner  
1. Beigeordneter

Dienstsiegel

Vorhabenträger

---

Bender