

# Städtebauliche Vereinbarung

Zwischen

dem **Wasserzweckverband Baumgartner Gruppe**, vertreten durch Herrn Anton Geier

– Zweckverband –

und

seinen Mitgliedsgemeinden,

- 1 Attenkirchen
- 2 Au in der Hallertau
- 3 Haag an der Amper
- 4 Mauern
- 5 Moosburg an der Isar
- 6 Nandlstadt
- 7 Wang
- 8 Wolfersdorf
- 9 Zolling

– Mitglieder –

über die Refinanzierung des Anschlusses von Neubaugebieten.

## Präambel

Der Zweckverband übernimmt im Verbandsgebiet für seine Mitglieder die Pflichtaufgabe der gemeindlichen Trinkwasserversorgung von Endverbrauchern in dem sich aus der Zweckverbands-Satzung ergebenden Umfang als Außenverband mit eigenem Satzungsrecht auf öffentlich-rechtlicher Grundlage.

Der Zweckverband regelt seine Verhältnisse in seiner Einrichtung in einer Wasserabgabesatzung (WAS) und finanziert seinen Aufwand durch die Erhebung von Beiträgen nach Art. 5 BayKAG und Gebühren nach Art. 8 BayKAG auf Grundlage einer Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung (BGS-WAS).

Die Erschließung von Neubaugebieten der Mitglieder (insbesondere Herstellung und Verlegung von Leitungen) wird vom Zweckverband selbst durchgeführt, soweit keine Übertragung durch den Zweckverband auf Dritte stattfindet.

Neben einer starken Expansion einiger Mitglieder ist ein Sinken der Beitrags-Deckungsquote im Verbandsgebiet festzustellen. Eine zeitnahe Refinanzierung des Aufwands des Zweckverbands für Neubaugebiete der Mitglieder ist damit nicht mehr zu erreichen.

Mit diesem städtebaulichen Vertrag soll zum einen eine zeitnahe Refinanzierung des Aufwands des Zweckverbands ermöglicht werden.

Zum anderen soll der unterschiedlichen Entwicklungsgeschwindigkeit der Mitglieder jeweils angemessen Rechnung getragen werden und der lokal entstehende Aufwand für ein Neubaugebiet nicht sozialisiert, sondern dem ein Neubaugebiet ausweisenden Mitglied direkt zugeordnet werden mit entsprechender Ablösung der Herstellungsbeiträge, wofür es verschiedene Fallgestaltungen gibt. Die Mitgliedsgemeinden tragen damit angemessen und ihrer Entwicklungsgeschwindigkeit folgend ihren Anteil an der Refinanzierung des Zweckverbands.

Weiter sollen nicht die Altanschlößer im Verbandsgebiet beliebig mit den derzeit steigenden Kosten für Neuerschließungen belastet werden, sondern dieser Aufwand in die Neubaugebiete verlagert werden.

Diese städtebauliche Vereinbarung (öffentlich-rechtlicher Vertrag) soll die Grundlage für ein entsprechendes einheitliches Vorgehen des Zweckverbands und seiner Mitglieder bilden und diese entsprechend rechtlich binden.

Auf Art. 5 Abs. 9 Satz 3 Bayerisches Kommunalabgabengesetz (BayKAG) und § 11 Baugesetzbuch (BauGB) wird Bezug genommen. Dieser Vertrag ist nach dem Willen der Parteien keine Regelung i. S. des Gesetzes über die kommunale Zusammenarbeit in Bayern (KommZG).

## **§ 1**

### **Ausweisung eines Neubaugebiets durch ein Mitglied**

(1) Die Ausweisung eines Neubaugebiets durch ein Mitglied erfolgt in der Regel im Rahmen kommunaler Bauleitplanung des Mitglieds, Satzungen auf Grundlage des § 34 Abs. 4 oder § 35 Abs. 6 BauGB.

(2) Sondervereinbarungen des Zweckverbands, die im Zuge der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens abgeschlossen werden, sind nicht Gegenstand dieser Vereinbarung.

Das Mitglied ist verpflichtet, den Zweckverband vor der Erteilung des Einvernehmens zur Frage der Erschließung zu beteiligen.

(3) Als Neubaugebiet im Sinn dieser Vereinbarung gilt jede Schaffung von Baurecht oder die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens eines Mitglieds zu einem Vorhaben

a) für ein neues bauliches Vorhaben, bei welchem

b) noch keine Erschließung durch eine Wasserversorgungsleitung des Zweckverbands vorhanden ist.

## **§ 2**

### **Mögliche auftretende Fallgestaltungen bei bis auf Höhe des Neubaugebiets verlegter oder herangeführter Versorgungsleitung und korrespondierender Regelungsbedarf**

Die beteiligten Vertragsparteien sehen folgende Fallgestaltungen als gehandhabte Vorgehensweisen eines Mitglieds bei der Schaffung von Bauland an, wenn eine Versorgungsleitung an dem Neubaugebiet vorbeiführt oder an dieses herangeführt ist:

1. Das Mitglied oder eine kommunal beherrschte Gesellschaft oder Firma oder ein sonstiger kommunal beherrschter Rechtsträger (beherrschender Einfluss bei einer Beteiligung an solchen Rechtsträgern ist dem gleichgestellt) ist ganz oder teilweise Eigentümer der zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke.

Regelungsbedarf:

- Kostenübernahmevertrag zwischen Zweckverband und Mitglied mit
- Vollständiger Ablösevereinbarung für erstmalige Herstellungsbeiträge

2. Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke stehen ganz oder teilweise im Eigentum Dritter.

Regelungsbedarf:

- Kostenerstattungsvereinbarung zwischen Grundstückseigentümer und Mitglied über den Herstellungsaufwand im Baugebiet mit Bevollmächtigung des Mitglieds zur vollständigen Ablösung des erstmaligen Herstellungsbeitrags mit dem bzw. den Grundstückseigentümer(n)
- Kostenübernahmevertrag zwischen Zweckverband und mit
- vollständiger Ablösevereinbarung für erstmalige Herstellungsbeiträge

3. Die Bauflächen werden von einem Erschließungsträger oder Bauträger auf dessen Kosten entwickelt und die Erschließungsanlagen hergestellt.

Regelungsbedarf:

- Beitritt des Zweckverbandes als Vertragspartner im Erschließungsvertrag zwischen Gemeinde und Erschließungsträger mit
- vollständiger Ablösevereinbarung für erstmalige Herstellungsbeiträge zwischen Zweckverband und Erschließungsträger und ggf. Ablösevollmacht zur Weiterreichung an die Enderwerber der Bauparzellen.

4. Treten neue oder andere Vorgehensweisen auf, sind vergleichbare Vereinbarungen im Sinne des Vertragszwecks gem. vorstehenden Absätzen 1 bis 3 anzustreben. Besteht keine Zuordnungsmöglichkeit, verpflichten sich die Parteien dieser Vereinbarung, diese städtebauliche Vereinbarung angemessen und im Sinne dieser Vereinbarung durch einen Nachtrag zu ergänzen.

5. Die Mitglieder sind verpflichtet, entsprechende Vereinbarungen mit dem Zweckverband abzuschließen bzw. bei Dritten auf den Abschluss der entsprechenden Vereinbarungen hinzuwirken und die Ausweisung des Neubaugebiets vom Abschluss entsprechender Regelungen mit dem Zweckverband abhängig zu machen.

### **§ 3**

#### **Es ist keine Versorgungsleitung bis auf Höhe des Neubaugebiets verlegt oder muss eine bestehende Leitung außerhalb des Baugebiets auf Grund der Verwirklichung des Baugebiets verändert werden an dieses herangeführt**

- (1) In einem solchen Fall soll das Mitglied mit dem Zweckverband eine Sondervereinbarung treffen, um die Anschließung eines bisher nicht erschlossenen Gebiets herbeizuführen.
- (2) Das Mitglied ist verpflichtet, dem Zweckverband die hierdurch entstehenden Kosten in voller Höhe zu erstatten. Der Zweckverband ist berechtigt, einen Vorschuss auf diese Kosten bis zur veranschlagten Höhe zu verlangen.
- (3) Das Recht des Mitglieds, solche Kosten wieder anderweitig zu refinanzieren, ist hierdurch nicht ausgeschlossen.
- (4) Im Übrigen berührt dieser Sonderfall diese Vereinbarung nicht.

### **§ 4**

#### **Pflichten der Mitglieder**

- (1) Die Mitglieder sind dem Zweckverband gegenüber verpflichtet, diesen frühzeitig in Planungen oder Überlegungen zur Ausweisung eines Neubaugebiets einzubeziehen und diesem alle Planungen (auch Planentwürfe), Begründungen, technischen Vorgaben oder Beschreibungen, möglichen Bedarf einschließlich des Entstehens öffentlicher Flächen zur Verfügung zu stellen sowie dem Zweckverband umfassend Auskunft zu erteilen.
- (2) Das Mitglied hat auch dafür zu sorgen, dass eine Parzellierung und amtliche Vermessung der einzelnen Bauparzellen so rechtzeitig erfolgen, dass eine Ablösung nachvollziehbar möglich ist.
- (3) Entsteht ein Neubaugebiet ohne rechtsförmliche Planung, so darf das Mitglied im Rahmen der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens die Erschließung mit Trinkwasser nur bejahen, wenn der Zweckverband dies dem Mitglied vorher schriftlich bestätigt hat.  
Ist dies innerhalb der Frist zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nicht möglich, so darf das Mitglied die Erschließung mit Trinkwasser gegenüber der Baubehörde nicht bejahen, sondern muss auf das Fehlen hinweisen, gleich ob dies individuell, durch Formulare oder im Wege der Datenverarbeitung elektronisch geschieht.
- (4) Lässt das Mitglied die Frist zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens verstreichen und/oder es tritt die Fiktion der Erteilung ein, ist der Zweckverband nicht verpflichtet, das Neubaugebiet mit Trinkwasser und einer Löschwassergrundversorgung zu erschließen.  
Der Zweckverband ist ebenfalls nicht verpflichtet, das Neubaugebiet mit Trinkwasser und einer Löschwassergrundversorgung zu erschließen, wenn das Mitglied vorstehende Ziff. 1 nicht erfüllt.  
Führt der Zweckverband in einem solchen Fall freiwillig gleichwohl eine Erschließung entsprechend der Verbandssatzung durch, kann er vom Mitglied volle Erstattung ihm hierdurch entstehender Mehrkosten verlangen. Dies gilt unabhängig davon, ob das Mitglied diese Kosten anderweitig refinanzieren kann oder nicht.
- (5) Das Mitglied ist verpflichtet, für eine ausreichende zeitliche Koordination (Bauzeitenplan und ausreichendes Zeitfenster für den Zweckverband) und technische Koordination mit dem Zweckverband bei der Realisierung des Neubaugebiets zu sorgen und diese rechtlich wie tatsächlich sicherzustellen. Ggf. sind die dafür erforderlichen Informationen vom Mitglied beim Zweckverband rechtzeitig abzufragen.
- (6) Erfolgen die Leistungen durch einen Erschließungs- oder Bauträger, gelten vorstehende Bestimmungen entsprechend.

### **§ 5**

#### **Leistungen des Zweckverbands**

- (1) Vertragsvorschläge, die den vorbeschriebenen Regelungsbedarf zwischen Zweckverband und Mitglied abbilden, werden vom Zweckverband dem Mitglied auf Anfrage zur Verfügung gestellt.  
Diese werden bei Bedarf durch den Zweckverband aktualisiert und den Empfehlungen des Bayerischen Gemeindetags ggf. angepasst.
- (2) Mit Abschluss der erforderlichen Regelungen wird der Zweckverband die Erschließung des Neubaugebiets gemäß der Zweckverbandssatzung innerhalb angemessener und erforderlicher Zeit herstellen und Grundstücksanschlüsse bis in die Bauparzelle legen.  
Der Zweckverband ist berechtigt, dies so lange zurückzustellen, bis alle erforderlichen Regelungen mit dem Mitglied bzw. einem Dritten getroffen und wirksam schriftlich niedergelegt sind.
- (3) Der Zweckverband erfasst alle erbrachten Leistungen (einschließlich Fremd- und Eigenleistung), auch für die Grundstücksanschlüsse (innerhalb des künftigen öffentlichen Grundes/außerhalb) nachvollziehbar und weist sie dem Erstattungspflichtigen nach, soweit dies erforderlich zum Vollzug dieser Vereinbarung ist. Erfolgen die Leistungen durch einen Erschließungs- oder Bauträger, gelten diese Vereinbarungen entsprechend.

- (4) Ein Aufmaß für jeden Grundstücksanschluss wird erstellt.
- (5) Der Zweckverband sorgt für die satzungsmäßig und buchhalterisch richtige Behandlung der erstellten Anlagen, der Erstellung der Grundstücksanschlüsse im öffentlichen Straßengrund sowie der Kostenerstattung und für die kommunalen Abgaben (Beiträge und Gebühren).

## **§ 6**

### **Ablösung erstmaliger Herstellungsbeiträge**

- (1) Mit der erstmaligen Erschließung gemäß der Verbandssatzung sollen die erstmaligen Herstellungsbeiträge, die der Zweckverband erheben könnte, vollständig sowohl hinsichtlich der parzellierten Grundstücksfläche als auch hinsichtlich der Geschossfläche der erstmaligen Bebauung abgelöst sein.
- (2) Spätere beitragsrelevante Änderungen werden von einer Ablösung nicht erfasst.
- (3) Lediglich der nicht im öffentlichen Grund liegende Teil von Grundstücksanschlüssen ist gesondert und zwar auf der Grundlage der jeweils anwendbaren Satzung zu vergüten.

## **§ 7**

### **Laufzeit und Kündigung**

- (1) Dieser Vertrag ist für die Dauer von 20 Jahren fest abgeschlossen und bis dahin nicht ordentlich kündbar. Erstmals ist er zum 01.01.2043 kündbar mit einer vorherigen Frist von 12 Monaten.
- (2) Mangels Kündigung verlängert er sich jeweils um 5 weitere Vertragsjahre und ist dann mit einer vorherigen Frist von jeweils 12 Monaten kündbar.
- (3) Das Recht zur außerordentlichen Kündigung wird durch diesen Vertrag nicht eingeschränkt.

## **§ 8**

### **Umsatzsteuer bei Wasserversorgern<sup>1)</sup>**

- (1) Der Zweckverband ist selbst zum Vorsteuerabzug berechtigt.
- (2) Der Zweckverband weist deshalb bei seiner Rechnungstellung die Umsatzsteuer stets gesondert aus.
- (3) Soweit der Leistungsempfänger selbst nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt ist, hat er bei einer Weiterberechnung Brutto-Beträge ohne Ausweis der Umsatzsteuer anzusetzen.

## **§ 9**

### **Ergänzende Regelungen**

- (1) Das Recht des Zweckverbands (insbesondere die Stammsatzung, Geschäftsordnung etc.), die Wasserabgabensatzung (WAS) und die Beitrags- und Gebührensatzung (BGS-WAS) gelten entsprechend bzw. ergänzend, soweit dieser Vertrag keine vorgehenden Regelungen enthält.
- (2) Die Vorschriften über städtebauliche Verträge (insbesondere § 11 BauGB) sowie die Regelungen des Bayerischen Verwaltungsverfahrensgesetzes (BayVwVfG) über öffentlich-rechtliche Verträge sind ergänzend anwendbar.
- (3) Die Vertragsparteien gehen übereinstimmend davon aus, dass diese Vereinbarung nur Leistungen vorsieht, die den gesamten Umständen nach angemessen sind.

## **§ 9**

### **Schlussbestimmungen**

- (1) Dieser Vertrag wird wirksam mit der letzten Unterschrift einer Vertragspartei.
- (2) Jeder Vertragsteil erhält eine Ausfertigung des Vertrags.
- (3) Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit mindestens der Schriftform (11 Abs. 3 BauGB, Art. 57 BayVwVfG).  
Gleiches gilt für alle nach diesem Vertrag abzugebenden Erklärungen.
- (4) Nebenabreden zu diesem Vertrag wurden nicht getroffen bzw. werden durch diesen Vertrag ersetzt.
- (5) Sofern sich eine Bestimmung dieses Vertrags als unwirksam, nichtig oder undurchführbar erweist, wird davon die Wirksamkeit des Vertrags im Übrigen nicht berührt.  
Es gilt (ggf. rückwirkend) an Stelle der unwirksamen, nichtigen oder undurchführbaren Bestimmung(en) eine solche als vereinbart, die dem Sinn und Zweck des Vertrags rechtlich und wirtschaftlich entspricht.  
Dies gilt auch für eine Regelungslücke.

Anton Geier  
1. Vorsitzender  
Attenkirchen, den

Mathias Kern  
1. Bürgermeister  
Attenkirchen, den

Dominik Berger  
2. Bürgermeister  
Haag an der Amper, den

Josef Dollinger  
1. Bürgermeister  
Moosburg an der Isar, den

Markus Stöber  
1. Bürgermeister  
Wang, den

Helmut Priller  
1. Bürgermeister  
Zolling, den

---

Johann Sailer  
1. Bürgermeister  
Au in der Hallertau, den

Georg Krojer  
1. Bürgermeister  
Mauern, den

Gerhard Betz  
1. Bürgermeister  
Nandlstadt, den

Anita Wölfle  
1. Bürgermeisterin  
Wolfersdorf, den

