

## **Beschlussvorlage Nr. 040/2025**



Dez/Amt: II / 60.  
Bearbeiter: Berauer, Max-Christian  
Status: öffentlich

Beteiligte Bereiche: I., II., 20., 32.

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Status</b>	<b>Termin</b>	<b>Behandlung</b>
Bauausschuss	nicht öffentlich	10.04.2025	Vorberatung
Stadtrat	öffentlich	22.05.2025	Beschlussfassung

### **Betreff:**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan G 25/1 „Am Luturm,, – Durchführungsvertrag**

### **Beschlusstext:**

Der Stadtrat der Stadt Heidenau ermächtigt den Bürgermeister, mit der Niedersedlitzer Freiluft- und Veranstaltungs-GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer Jens Genschmar, für das geplante Vorhaben im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans G 25/1 „Am Luturm“ einen Durchführungsvertrag zur Umsetzung des Vorhabens und der Erschließung nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) abzuschließen. Im Wesentlichen enthält der Vertrag folgende Vereinbarungen:

#### **1. Vertragsgegenstand:**

- a. Konkrete Beschreibung des Vorhabens und der damit verbundenen Bestandteile,
- b. Revitalisierung des Ausflugsziels Luturm gelegen auf dem Flurstück Nr. 388/a, Gemarkung Gommern. Sanierung des Luturms als Aussichtsturm und Betrieb eines Gastronomiegebäudes sowie Biergartens,
- c. Herstellung der gesicherten Erschließung in Form der Ergänzung der Sanitäreanlage, Stellplätze, Schmutzwasseranbindung und Regenwasserversickerungsanlage,
- d. Festlegung des Vorhabens- und Erschließungsgebietes gemäß Anlage 1, gemäß den Vorgaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes G 25/1 „Am Luturm“,
- e. Übertragung der Erschließungspflicht von der Stadt Heidenau auf den Vorhabenträger,
- f. Verpflichtung zur Durchführung dieses Vorhabens und Umsetzung aller dafür notwendigen Maßnahmen bis spätestens Dezember 2032,
- g. Limitierung der Häufigkeit und Größe von Veranstaltungen auf 3 Veranstaltungen pro Jahr mit mehr als 170 Besuchern.

#### **2. Umfang und Umsetzung der Erschließung:**

- a. Gegenstand der Erschließungsanlagen sind die Straße, Abwasseranlagen, Straßenbenennungsschilder und Verkehrszeichen sowie versorgungstechnische Anbindung,
- b. Umfang der Erschließungsanlagen – die Niedersedlitzer Freiluft- und Veranstaltungs-GmbH übernimmt die Planung und erstmalige Herstellung der

Erschließungsanlagen unter Beachtung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes G 25/1 „Am Luturm“,

- c. die Erstellung der Erschließungsplanung nach § 47 HOAI Abs. 1 Nr. 4 bis 6 und unter Beachtung sonstiger DIN Vorschriften und Regelwerke,
- d. Ausführung der Erschließungsanlagen hinsichtlich Qualitäten und Reihenfolge der Herstellung, Verkehrssicherungspflichten, Freistellung der Stadt hinsichtlich Ansprüchen Dritter (insbes. Schadensersatzansprüche), die Erbringung des Nachweises über eine Haftpflichtversicherung für Personen- und Sachschäden, Durchführung der Planung und Abrechnung durch qualifizierte Ingenieure, Einholung notwendiger städtischer und sonst. öffentlich-rechtlicher Genehmigungen durch den Vorhabenträger,
- e. Durchführungsfristen: Herstellung und Nutzbarkeit von Erschließungsanlagen, Vereinbarung von Vertragsterminen für die Beantragung von Genehmigungen und Herstellung der baulichen Anlagen,
- f. Abnahme: mit der Abnahme der Erschließungsanlagen durch die Stadt Heidenau nach § 640 BGB erfolgt der Besitzübergang auf die Stadt Heidenau, Abwasseranlagen werden mit Abnahme Bestandteil der öffentlichen Netze,
- g. Festsetzung der Gewährleistungsfrist auf 5 Jahre

### **3. Sicherheitsleistung/Kostentragung:**

- a. Verpflichtung zur Bereitstellung von einer Sicherheitsleistung in Form einer Bankbürgschaft vor Erteilung der Baugenehmigung. Die Höhe deckt die Baukosten der Erschließungsanlagen plus eines Sicherheitszuschlages,
- b. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur vollen Kostentragung aller Planungsleistungen sowie Kostentragung des Vorhabens,
- c. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Kostentragung in Höhe des zu Grunde liegenden Angebots für die Durchführung von ihm übernommenen Erschließungsmaßnahmen. Die Stadt beteiligt sich an den Kosten für die Herstellung der Deckschicht im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen.

### **4. Weitere Vereinbarungen**

Die Planung und Umsetzung erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes G 25/1 „Am Luturm“ erfolgt durch und auf Kosten der Niedersedlitzer Freiluft- und Veranstaltungs GmbH.

## Finanzielle Auswirkungen:

ja

<b>Auswirkungen auf den Haushalt</b>	HH-Jahr: 2025
Buchungsstelle :	53.80.01.01/090910/06902 Mischwasser / geleistete Anzahlungen für Tiefbaumaßnahmen / Verlängerung AK Lockwitzer Straße
Beträge in €	
• Mittel stehen haushaltsseitig zur Verfügung	20.000,00 EUR
• Mittelbedarf	18.259,12 EUR
Folgeaufwand (jährlich)	
• davon Sachkosten	
• davon Personalkosten	
Folgertrag (jährlich)	

### Bemerkungen zu finanziellen Auswirkungen

Die Kosten für die Herstellung der Erschließung (Planung, Ausführung, Vermessung und sonstige, die Erschließung betreffenden Kosten) trägt größtenteils der benannte Vorhabenträger. Die Stadt beteiligt sich an den Kosten für die Herstellung der Deckschicht im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen. Die Stadt übernimmt den Abwasserkanal nach der Abnahme in ihr Anlagevermögen. Die anfallenden Kosten für die Unterhaltung des Abwasserkanals werden zu 100 % über die Kalkulation der Abwassergebühren gedeckt. Eine zusätzliche Kostenbelastung entsteht der Stadt nicht.

### Erläuterung:

Der Stadtrat der Stadt Heidenau hat in seiner Sitzung am 22.12.2022 (Vorlagen-Nr.: 125/2022) die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes G 25/1 „Am Lugturm“ beschlossen. In der Sitzung am 23.02.2023 des Stadtrats der Stadt Heidenau wurde der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Offenlage bestimmt (Beschluss-Nr.: 002/2023/1).

In der öffentlichen Sitzung am 26.10.2023 hat der Stadtrat der Stadt Heidenau die Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes G 25/1 „Am Lugturm“ in der Fassung vom (i.d.F.v.) 06.01.2023 beschlossen (Vorlagen-Nr. 105/2023). Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen sind entsprechend ausgewertet und in den Planentwurf eingearbeitet worden. Die während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs mitgeteilten Hinweise und Bedenken der Öffentlichkeit sind in der Abwägung berücksichtigt und nach entsprechendem Erfordernis in den Entwurf eingearbeitet worden.

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 26.10.2023 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes G 25/1 „Am Lugturm“ i.d.F.v. 31.08.2023 gebilligt und zur Offenlage bestimmt (Vorlagen-Nr.: 114/2023/1).

Nach erfolgter Durchführung des Verfahrens unter Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen sowie der Abwägung öffentlicher und privater Belange gegeneinander, liegt für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan G 25/1 „Am Lugturm“ nun die formelle und materielle Planreife für den Satzungsbeschluss vor.

Die Erschließung ist gemäß § 123 BauGB eine Aufgabe der Gemeinde. Diese ist berechtigt, die Erschließung mittels Abschluss eines Durchführungsvertrags gemäß § 12 BauGB auf den Vorhabenträger zu übertragen.

Nach § 12 BauGB wird im Durchführungsvertrag die Durchführung des Vorhabens einschließlich aller dafür notwendigen Maßnahmen beispielsweise die Erschließung gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplans vereinbar. Überdies wird der Vorhabenträger zur Einhaltung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele verpflichtet.

Die Durchführung des auf der Grundlage des Bebauungsplanverfahrens neu entstehenden Ausflugsziel wird durch den Durchführungsvertrag auf die Niedersedlitzer Freiluft- und Veranstaltungs GmbH, vertreten durch Geschäftsführer Jens Genschmar, als „Vorhabenträger“ übertragen.

Mit Vertragsabschluss nach § 12 BauGB übernimmt der Vorhabenträger die Durchführung und die Kosten, welche mit der Planung und Herstellung des o.g. Vorhabens in Verbindung stehen, was eine finanzielle und personelle Entlastung der Stadt Heidenau zur Folge hat.

### **Anlagen:**

Anlage 040/2025-1: Plan des Erschließungsgebietes

Bürgermeister

Diese Vorlage wird nach Unterzeichnung des Originaldokuments ohne Schriftzug des Zeichnungsberechtigten für die digitale Gremienarbeit bereitgestellt! Nur das Original der Vorlage trägt eine Unterschrift!

<b>Abstimmungsergebnis Vorlage Nr.: 040/2025</b>			
Gremium (Beratungsfolge)	1.	2.	
Anwesend			
JA-Stimmen			
NEIN-Stimmen			
Enthaltungen			
zugestimmt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
abgelehnt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
zurückgestellt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Weiterleitung ohne Beschluss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Schriftführer</b> (Unterschrift)			