

STAND: 07.07.2020

STÄDTEBAULICHER VERTRAG

zwischen

der Stadt Kempten (Allgäu)
vertreten durch den Oberbürgermeister Thomas Kiechle
Rathausplatz 22, 87435 Kempten (Allgäu)

- nachfolgend Stadt genannt –

sowie dem Kemptener Kommunalunternehmen
vertreten durch den Vorstand Thomas Siedersberger
Kaufbeurer Straße 15
87437 Kempten (Allgäu)

– nachfolgend KKU genannt –

und

der Biomassehof Allgäu eG
vertreten durch den Geschäftsführer und Vorstand Peter Schweinberg
Riederau 1, 87437 Kempten (Allgäu)

- nachfolgend Vorhabenträger genannt –

und

der Kutter Gartencenter GmbH,
vertreten durch den alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer Michael Kutter,
Riederau 3, 87437 Kempten (Allgäu)

nachfolgend Firma Kutter genannt

Vorbemerkung

1. Der Stadtrat der Stadt Kempten hat in seiner Sitzung vom 01.08.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7018 „GE-Riederau 1“ beschlossen. Der Bebauungsplan bezieht sich auf das Grundstück Fl.Nr. 677/17 (Teilfläche) der Gemarkung Sankt Mang mit einer Gesamtfläche von ca. 4,04 ha, die im Eigentum des Vorhabenträgers steht und den

Teilflächen der bereits vorhandenen öffentlichen Erschließung, die im Eigentum der Stadt stehen.

2. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Ausweisung eines Gewerbegebiets zur Bereitstellung von dringend benötigten Ausweich- bzw. Erweiterungsflächen für ortsansässige Betriebe, für die in der Stadt Kempten keine geeigneten Alternativstandorte zur Verfügung stehen. Dies bezieht sich insbesondere auch auf einen Gartencenter der Firma Kutter.

§ 1

Vertragsgegenstand und Vertragsgebiet, Vertragsbestandteile

1. Gegenstand des Vertrages ist die Sicherung der städtebaulichen Ziele der Stadt, insbesondere für die Regelung der Erschließung innerhalb und im Umfeld des Plangebiets, die dem Vorhabenträger übertragen werden soll, die Herstellung und Pflege der erforderlichen naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleichsflächen- und Ausgleichsmaßnahmen sowie die Sicherung des städtebaulichen Ziels, zentrale Versorgungsbereiche durch Regelungen und Begrenzungen von Verkaufsfläche und Sortimenten für die Ansiedlung des Gartencenters im geplanten Gewerbegebiet zu schützen.
2. Bestandteile dieses Vertrages sind:
 - 2.1 Bebauungsplan Nr. 7018 in der Fassung vom 23.07.2020 mit integriertem Grünordnungsplan „GE-Riederau 1“, Planfertiger LARS consult, Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH, Bahnhofstraße 20, 87700 Memmingen

- Anlage 1 -
 - 2.2 Erschließungsplanung für die öffentlichen Erschließungsmaßnahmen (insbesondere Kanal und Wasser) des Büros IWA, 02.07.2020, Plan Nummer 202675 01
- Anlage 2 -
 - 2.3 Planunterlagen zur Verkaufsflächen- und Sortimentsbeschränkung Verkaufsflächen- und Sortimentsliste für einen Gartencenter vom 07.07.2020

- Anlage 3 -
 - 2.4 Beschränkt persönliche Dienstbarkeit und Reallast zur Sicherung der natur- und artenschutzrechtlichen ökologischen Ausgleichflächen und -maßnahmen

- Anlage 4 -
 - 2.5 Beschränkt persönliche Dienstbarkeit mit Lageplan der Dienstbarkeitsflächen zur Sicherung der Einzelhandelsbeschränkungen

- Anlage 5 -

- 2.6 Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht, Leitungsrechte für Wasser und Abwasser) zugunsten des Gartencenter Kutter auf den Grundstücken des Vorhabenträgers

- **Anlage 6** -

- 2.7 Berechnung der Ablösebeträge für die Herstellungsbeiträge für Kanal und Wasser

- **Anlage 7** -

A. Erschließung

§ 2

Erschließungsmaßnahmen

1. Gegenstand der Durchführungsverpflichtung sind sämtliche der Erschließung des Vorhabens dienenden Erschließungsanlagen gem. Teil A. § 3 Abs. 1.

Das KKV überträgt dem Vorhabenträger die Erschließung für die Herstellung der Entwässerungs- und Wasserleitungen gem. Anlage 2

2. Der Vorhabenträger übernimmt die Erschließung im eigenen Namen und auf eigene Rechnung, soweit nachstehend nicht etwas anderes vereinbart ist.
3. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, zugunsten der Firma Kutter auf der im Bebauungsplan mit einem Geh- und Fahrrecht festgesetzten Fläche für die Zufahrt zum geplanten Gartencenter die als Anlage 6 dem Vertrag beigefügte beschränkt persönliche Dienstbarkeit einzuräumen.

§ 3

Art, Umfang und Ausführung der Erschließung

1. Der Vorhabenträger übernimmt auf seine Kosten die Planung, Freilegung (einschließlich der Beseitigung schädlicher Bodenveränderungen, Bergung archäologischer Funde und die notwendige Beseitigung von Munitionsaltlasten) und Herstellung der Erschließungsanlagen sowie deren Vermessung und die Grenzwiederherstellung nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen. Die straßenmäßige Erschließung ist bereits vorhanden und bedarf keiner weiteren Maßnahmen. Die vom Vorhabenträger übernommenen Erschließungsmaßnahmen beziehen sich insbesondere auf:
- a) Herstellung der Wasserversorgungsleitung und des Grundstücksanschlusses entsprechend der Ausführungsplanung,

- b) Herstellung der Entwässerungsleitung zur Einleitung des Schmutzwassers aus dem Baugrundstück einschließlich des Kontrollschachtes mit Grundstücksanschluss entsprechend der Ausführungsplanung,
- c) Koordination der
 - aa) Stromversorgung mit Grundstücksanschlüssen,
 - bb) Rundfunk- und Fernsehsignalversorgung sowie der Telekommunikationseinrichtungen,wobei für den Fall, dass ein Anschluss des Erschließungsgebiets unterbleiben sollte, Leerrohre vom Vorhabenträger zu verlegen sind,

nach Maßgabe der vom KKU genehmigten Entwurfs- und Ausführungsplanung (Absatz 3).

Das Niederschlagswasser von den Baugrundstücken sowie den Stellplätzen mit Zufahrten darf nicht in den Entwässerungskanal eingeleitet werden. Das Niederschlagswasser ist auf den Gewerbegrundstücken zu versickern, soweit dies möglich ist. Darüber hinaus wird das vorhandene System zur Ableitung des Niederschlagswassers genutzt und teilweise mit neuen Leitungen ergänzt.

2. Art, Umfang und Ausführung der Erschließungsanlagen richten sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 7018 „GE-Riederau 1“ sowie den noch zu erstellenden Kanal- und Wasserleitungsplänen entsprechend der Ausführungsplanung. Die Wasserleitung wird mit einem duktilen Gussrohr, voraussichtlich DN 200 und die Abwasserdruckleitung als PE-Rohr hergestellt. Sollten sich gegenüber dem Entwurf im bekannt gemachten (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB) Bebauungsplan Änderungen ergeben, so sind die endgültigen Festsetzungen für die Herstellungsverpflichtung des Vorhabenträgers maßgebend. Die Erschließungsanlagen sind in Qualität und Ausstattung gemäß den noch zu erstellenden Ausführungsplänen sowie der noch zu erstellenden Baubeschreibung herzustellen und müssen im Übrigen den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Soweit sich aus diesem Vertrag Art, Ausstattung, Ausbaugüte und Materialien nicht ergeben, erfolgt die Bestimmung durch das KKU nach billigem Ermessen.
3. Der Vorhabenträger wird für die Erschließungsmaßnahme innerhalb von fünf Monaten nach dem auf die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 7018 „GE-Riederau 1“ gem. § 10 Abs. 3 S. 1 BauGB folgenden Monatsersten eine konkrete Projektplanung (Entwurfs- und Ausführungsplanung) erarbeiten, welche der Genehmigung durch das KKU bedarf. Planung und Bauleitung für die Erschließungsanlagen sind einem Ingenieurbüro zu übertragen, das im Einvernehmen mit dem KKU zu bestimmen ist. Sämtliche Kosten des Ingenieurbüros übernimmt der Vorhabenträger.
4. Das KKU ist berechtigt, das Projekt des Vorhabenträgers auf dessen Kosten durch ein eigenes Ingenieurbüro prüfen zu lassen.

5. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Leitungsverlegung auf dem Riederauweg innerhalb der Ausgleichsfläche durch eine ökologische Baubegleitung überwachen und dokumentieren zu lassen. Der Bereich der zu querenden Nordspange (Thomas-Dachser-Straße) und dem Ursulasrieder Bach wird in geschlossener Bauweise ausgeführt.

§ 4 Baudurchführung

1. Mit dem Bau der Erschließungsanlagen darf erst nach Baufreigabe durch das KKK begonnen werden. Voraussetzung für den Baubeginn ist die Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 7018 „GE-Riederau 1“ gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 BauGB. Baubeginn, Baufortschritt und endgültige Fertigstellung der Erschließungsanlagen sind terminlich mit dem KKK abzustimmen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, nur fachlich geeignete Unternehmen mit der Durchführung der Erschließungsarbeiten zu beauftragen. Die Eignung ist vor Beauftragung der Unternehmen und Durchführung der jeweiligen Erschließungsmaßnahme dem KKK vom Vorhabenträger nachzuweisen (zugelassene Fachfirmen).
2. Etwa erforderliche bau-, wasserrechtliche oder sonstige Genehmigungen sowie erforderliche Zustimmungen Dritter hat der Vorhabenträger vor Baubeginn einzuholen und der Stadt und dem KKK vorzulegen.
3. Soweit der Vorhabenträger die Erschließungsarbeiten nicht selbst ausführt – nämlich hinsichtlich der Stromleitungen und der Rundfunk- und Fernsehsignalversorgung sowie der Telekommunikationseinrichtungen – hat er die entsprechenden Vereinbarungen mit den Leitungsträgern – ohne Kostenbeteiligung der Stadt und dem KKK – zu treffen und durch Abstimmung mit den Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungsanlagen so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert, ein Aufbruch fertig gestellter Anlagen möglichst vermieden sowie sämtliche Sparten und deren Grundstücksanschlüsse mit den Erschließungsanlagen gleichzeitig fertig gestellt werden. Rechtzeitig vor Beginn dieser Arbeiten hat der Vorhabenträger ein Spartenkoordinationsgespräch unter Beteiligung der Stadt und dem KKK durchzuführen. Versorgungsleitungen aller Art, auch Telekommunikationsleitungen, sind unterirdisch zu verlegen. Kabelverteilerschränke für Versorgungsleitungen sind hinter den Leistensteinen aufzustellen. Der hierfür erforderliche Grund ist vom Vorhabenträger den Leitungsträgern zur Verfügung zu stellen.
4. Die Stadt, das KKK, andere Ver- und Entsorgungsträger sowie sonstige Behörden sind berechtigt, die ordnungsgemäße Durchführung der Baumaßnahmen zu überwachen und die Baustelle jederzeit zu betreten. Der Vorhabenträger hat der Stadt und dem KKK auf Verlangen die erforderlichen Unterlagen, insbesondere die Werkpläne und Spartenpläne, vorzulegen. Die Verantwortung des Vorhabenträgers für die ordnungsgemäße Herstellung der Anlagen wird hierdurch nicht berührt.
5. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, festgestellte Mängel in angemessener Frist zu beseitigen.

6. Die Erschließungsanlagen müssen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt werden. Die Erschließungsanlagen müssen bis zur Fertigstellung der Hochbauten und deren Nutzungsaufnahme, spätestens jedoch 42 Monate nach ortsüblicher Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 7018 „GE-Riederau 1“ gem. § 10 Abs. 3 S. 1 BauGB endgültig fertig gestellt sein.
7. Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtungen nicht fristgerecht oder fehlerhaft, so sind die Stadt und das KKV berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist für die Erfüllung der Leistungen zu setzen. Nach ergebnislosem Ablauf dieser Frist kann die Stadt und das KKV die Maßnahmen auf Kosten des Vorhabenträgers ausführen lassen, wobei ihnen weitere Ansprüche vorbehalten bleiben. Auf Verlangen der Stadt und des KKV ist der Vorhabenträger verpflichtet, Vorschüsse auf die von ihm zu tragenden Kosten zu leisten.

§ 5

Gefahrtragung, Verkehrssicherung und Haftung

1. Die Gefahr eines zufälligen Untergangs oder einer zufälligen Verschlechterung der in Herstellung befindlichen Erschließungsanlagen trägt der Vorhabenträger. Mit der Abnahme der Erschließungsanlagen geht die Gefahr auf das KKV über.
2. Der Vorhabenträger übernimmt für die gesamte Bauzeit der Erschließungsanlagen bis zur ihrer Abnahme die Verkehrssicherungspflicht im gesamten Erschließungsgebiet. Er trägt die Verantwortung für Schäden, die im Zusammenhang mit der Durchführung der in diesem Vertrag vereinbarten Erschließungsarbeiten entstehen. Dies gilt auch dann, wenn der Vorhabenträger intern Verantwortung und Haftung auf einen Dritten übertragen hat.
3. Der Vorhabenträger haftet der Stadt und dem KKV gegenüber vom Beginn der Bauzeit bis zur Abnahme für alle Personen-, Sach- und Folgeschäden, welche unmittelbar oder mittelbar durch die Ausführung der Anlagen schuldhaft verursacht werden oder durch Verletzung der Verkehrssicherungspflicht eintreten. Er stellt insoweit die Stadt und das KKV sowie deren Bedienstete von gegen sie gerichteten Schadenersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.
4. Der Vorhabenträger hat bauwesenstypische Gefahren angemessen, mindestens branchenüblich vor Beginn der Arbeiten zu versichern und bis zum Gefahrübergang (Abs. 1) versichert zu halten. Er hat dies erstmals vor Baubeginn der Stadt und dem KKV nachzuweisen,.

§ 6

Abnahme, Übernahme und Sachhaftung

1. Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen sind diese vom KKV sowie dem Vorhabenträger gemeinsam abzunehmen. Der Vorhabenträger hat dem KKV die Fertigstellung schriftlich anzuzeigen. Das KKV setzt den Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von 14 Tagen nach erfolgter Anzeige im Benehmen mit dem Vorhabenträger fest.

Das Ergebnis der Abnahme ist zu protokollieren. Werden wesentliche Mängel festgestellt, so ist die Abnahme nach Beseitigung der Mängel zu wiederholen.

2. Das KKV ist berechtigt, bei der Abnahme einen Sachverständigen hinzuzuziehen. Vor der Abnahme des Kanals hat der Vorhabenträger eine Kamerabefahrung und eine Druckprobe auf eigene Kosten vorzunehmen. Vor der Abnahme der Wasserversorgungsleitungen hat der Vorhabenträger die behördlich angeordneten Untersuchungen vorzunehmen.
1. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, spätestens 14 Tage vor der Abnahme der Erschließungsanlagen dem KKV eine Ausfertigung sämtlicher vom Ingenieurbüro erstellten und geprüften Pläne, Aufmaße, Abrechnungszeichnungen, Massenberechnungen und Verdichtungsnachweise sowie Bestandspläne einschließlich Druckprüfungsprotokolle über die Ver- und Entsorgungsleitungen mit Grundstücksanschlüssen, Protokolle und Videoaufzeichnungen der Kanal-TV-Untersuchung sowie sonstige Untersuchungsberichte zu übergeben. Pläne und Bestandspläne sind in Planform (2fach) und in digitalisierter Form (UTM) gemäß den Vorgaben dem KKV vorzulegen.
4. Der Vorhabenträger hat sämtliche bei der Abnahme festgestellten Mängel und Schäden (unabhängig von deren Verursachung) innerhalb einer vom KKV gesetzten angemessenen Frist beheben zu lassen. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, so ist das KKV berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Behebung der Mängel und Schäden zu setzen. Nach ergebnislosem Ablauf dieser Frist kann das KKV die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers unverzüglich unabhängig von etwaigen Mängelansprüchen des Vorhabenträgers gegen eventuell eingeschaltete ausführende Unternehmen durchführen lassen.
5. Der Vorhabenträger hat die Erschließungsanlagen in der Weise zu erstellen, dass diese die vertraglich zugesicherten Eigenschaften haben, den anerkannten Regeln der Technik entsprechen und nicht mit Fehlern behaftet sind, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Gebrauch aufheben oder mindern. Die Verjährungsfrist der Mängelansprüche beträgt fünf Jahre und beginnt mit der Abnahme der Erschließungsanlagen. Zwei Monate vor Ablauf der fünfjährigen Verjährungsfrist führen die Vertragsparteien eine gemeinsame Begehung sowie bei den Kanälen eine Kamerabefahrung auf Kosten des Vorhabenträgers zur Feststellung eventueller Mängelansprüche durch. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, nach Ablauf der vorgenannten Verjährungsfrist auf Verlangen des KKV eigene Mängelansprüche gegen die ausführenden Unternehmen und beauftragten Ingenieurbüros an das KKV abzutreten.

Die innerhalb der Verjährungsfrist auftretenden Mängel sowie die damit unmittelbar im Zusammenhang stehenden oder bei der Mängelbeseitigung auftretenden Schäden hat der Vorhabenträger zu beseitigen. Kommt er der Aufforderung zur Mängelbeseitigung in einer vom KKV gesetzten angemessenen Frist nicht nach, so kann das KKV die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen lassen.

6. Mit der Abnahme gehen der Besitz an den Erschließungsanlagen, soweit Besitzübertragung noch nicht erfolgt ist, sowie die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht auf die Stadt bzw. das KKV über. Die Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen werden gemäß der Wasserabgabesatzung und der

Entwässerungssatzung mit der Abnahme Bestandteil des öffentlichen Leitungsnetzes und gehen in das Eigentum des KKUs über.

7. Soweit in diesem Vertrag von Abnahme die Rede ist, wird darunter verstanden eine Abnahme, bei der Mangelfreiheit oder das Vorliegen von nur nicht wesentlichen Mängeln festgestellt ist.

§ 7

Kostentragung

Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt und das KKU ohne Abschluss eines städtebaulichen Vertrages auf absehbare Zeit nicht in der Lage wäre, das Baugebiet zu erschließen. Der Vorhabenträger hat andererseits ein besonderes Interesse an einer baldigen Realisierung der Bebauung. Der Vorhabenträger ist bereit und verpflichtet sich, sämtliche Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich der Kosten des Ingenieurbüros und etwaiger Gutachter in voller Höhe zu tragen.

§ 8

Herstellungsbeiträge für die Entwässerung und Wasserversorgung

1. Die Herstellung der Erschließungsanlagen gemäß § 3.1. a) und b) dieses Vertrages durch den Erschließungsträger hat keinen Einfluss auf das Entstehen der Beitragspflicht nach Maßgabe der Beitrags- und Gebührensatzungen zur Wasserabgabebesatzung und zur Entwässerungssatzung.
2. Zur Vermeidung einer Doppelbelastung der Beitragspflichtigen löst der Erschließungsträger hiermit im Erschließungsgebiet „GE-Riederau 1“ (Bebauungsplan Nr. 7018) die vom KKU zu erhebenden Beiträge zur Herstellung der Entwässerungseinrichtung und der Wasserversorgungseinrichtung gemäß §§ 1 bis 7a BGS-EWS und §§ 1 bis 8 BGS-WAS gegen einen Ablösebetrag in Höhe von 657.956,26 EUR ab (Anlage 7).
3. Auf den Ablösebetrag werden die tatsächlichen Herstellungskosten der Erschließungsanlagen gemäß § 3.1. a) und b) i. V. m. § 7 dieses Vertrages angerechnet. Übersteigen die Herstellungskosten der Anlagen den Ablösebetrag, besteht seitens des Erschließungsträgers kein Anspruch auf Erstattung des übersteigenden Betrages. Ist der Ablösebetrag höher als die Herstellungskosten der Anlagen, erstattet der Erschließungsträger dem KKU den Differenzbetrag.
4. Mit der Zahlung oder Anrechnung des Ablösebetrages gilt die Beitragspflicht für die einzelnen Grundstücke als abgelöst. Unberührt hiervon bleibt das Recht des KKUs zur Erhebung von Ergänzungsbeiträgen bei beitragsrelevanten Änderungen auf den Grundstücken und zur Erhebung von Verbesserungs- oder Erneuerungsbeiträgen bei Verbesserungs- und Erneuerungsmaßnahmen.

§ 8 a **Widmung/Eigentümerweg**

1. Der Vorhabenträger stimmt hiermit der Widmung der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche zu. Die Stadt wird die im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Zufahrt unverzüglich nach Bekanntmachung des Bebauungsplans widmen.
2. Der Vorhabenträger ist bereit, das derzeit im Eigentum der Stadt stehende Grundstück Fl.Nr. 677/18 in sein Eigentum zu übernehmen und dafür einen angemessenen Kaufpreis zu zahlen soweit die Stadt dies verlangt. Die Vertragsbeteiligten werden dazu ggfs. eine gesonderte Vereinbarung abschließen.

B. Städtebauliche Vereinbarungen

§ 9 **Verkaufsflächen- und Sortimentsbeschränkungen**

1. Die Stadt hat mit Beschluss vom 11.07.2013 zum Schutz ihrer zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgungszentren ein Einzelhandelskonzept mit Sortiments- und Verkaufsflächenbeschränkungen außerhalb der benannten Gebiete beschlossen. Mit dem Einzelhandelskonzept setzt die Stadt auch die landesplanerischen Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche fest. Das Einzelhandelskonzept hat die sog. „Kemptener Liste“ zum Bestandteil, die zentrenrelevante Sortimente für die Stadt definiert.
2. Die Ausweisung des Bebauungsplans hat u. a. zum Ziel, die notwendige Verlagerung des Gartencenters Kutter planungsrechtlich zu ermöglichen. In Zusammenhang mit der Betriebsverlagerung des vorhandenen Betriebs werden Verkaufsflächen und Sortimente erweitert. Durch ein Einzelhandelsgutachten aus dem Jahr 2015 wurde nachgewiesen, dass die Sortiments- und Verkaufsflächenerweiterung mit den Einzelhandelszielen der Stadt, die sie in ihrem Einzelhandelskonzept und in den Bebauungsplanbeschränkungen festgelegt hat, in Einklang steht.

Die Firma Kutter wird einen Gartencenter mit überwiegend nicht zentrenrelevanten Sortimenten errichten. Die Summe der zentrenrelevanten Randsortimente beträgt max. 10 % der gesamten Verkaufsfläche des Gartencenters. Je zentrenrelevantem Einzelsortiment ist eine maximale Verkaufsfläche von 200 m² zulässig. Die maximale Verkaufsfläche darf insgesamt 7.145 m² betragen.

3. Die Stadt Kempten stimmt der Verkaufsflächen- und Sortimentsliste, die dem Vertrag als Anlage 3 beigefügt und Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens ist, zu.
4. Die Vertragsbeteiligten sind sich darüber einig, dass sich in Zukunft im Zuge geänderter städtebaulicher oder betrieblicher Anforderungen notwendige Änderungen an den Verkaufsflächen und Sortimenten ergeben können. Die Vertragsbeteiligten werden dann die vertraglichen Regelungen zu Sortiments- und Verkaufsflächenbeschränkungen unter der Berücksichtigung sowohl der städtebaulichen als auch die der betrieblichen Belange prüfen und bei Vorliegen der öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen ggf. anpassen.
5. Der Vorhabenträger als derzeitiger und die Firma Kutter als zukünftiger Eigentümer des Betriebsgeländes für einen Gartencenter verpflichten sich zur Sicherung des städtebaulichen Ziels „Schutz der zentralen Versorgungsbereiche“ in vorbeschriebenem Umfang auf dem zukünftigen Betriebsgrundstück jede andere Einzelhandelsnutzung zu unterlassen als die eines Gartencenters.
6. Zur Sicherung vorstehender Verpflichtung (Ziff. 5)

beantragt und bewilligt

der Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 677/1 Gemarkung Sankt Mang zugunsten der Stadt die Eintragung einer

beschränkt persönlichen Dienstbarkeit gem. § 1090 BGB

auf der in Anlage 5 zum städtebaulichen Vertrag näher gekennzeichneten Fläche folgenden Inhalts:

„Auf dem Betriebsgrundstück dürfen keine anderen Einzelhandelsnutzungen ausgeübt werden, als die eines Gartencenters.“

7. Soweit die betroffenen Regelungen nicht Gegenstand einer Dienstbarkeit sein können, soll dies die Wirksamkeit der vereinbarten rechtlichen Bindungen nicht berühren. Diese Regelungen gelten dann schuldrechtlich mit der Maßgabe, dass der Vorhabenträger/Eigentümer im Falle der Veräußerung des mit diesen Rechten belasteten Grundstücks dafür haftet, dass seine Rechtsnachfolger in die Verpflichtung gem. § 9 vollumfänglich eintreten, und zwar dergestalt, dass diese ihrerseits bei einer Weiterveräußerung die gleiche Haftung ihren Rechtsnachfolgern auferlegen.
8. Die Firma Kutter tritt dieser Vereinbarung ausschließlich im Rahmen der Regelung des §§ 9 und 10 bei und übernimmt vorstehende Verpflichtungen als eigene.

§ 10

Ökologischer Ausgleich

1. Der Vorhabenträger führt den erforderlichen ökologischen Ausgleich (einschließlich Artenschutz) für die Erschließungsanlagen und für die Bauflächen auf eigene Kosten auf

dem Grundstück Fl.Nr. 677/17, Gemarkung Kempten Sankt Mang auf einer Teilfläche von 1,81 ha durch. Die Maßnahmen dienen auch zum Ausgleich der Eingriffe in Wald. Als Entwicklungsziel der Ausgleichsfläche (A) ist ein strukturreicher Auwald des Typs (Hartholzaue, junge Ausprägung) festgelegt.

2. Die Ausgleichsfläche (A) liegt innerhalb des ehemaligen Munitionsdepots und ist von Bunkeranlagen bestanden, deren Dächer begrünt sind und zwischen denen sich jüngere Gehölzbestände befinden. Zudem verlaufen versiegelte Straßen zwischen den einzelnen Bunkerreihen. Die Teilfläche im Süden ist ca. 15.100 m² groß. Im Nordwesten befindet sich eine asphaltierte Fläche (ca. 3.020 m²) mit Nutzung als Lagerfläche für Hackschnitzel.
3. Es sind folgende naturschutzfachliche, artenschutzfachliche und waldbauliche Maßnahmen vorgesehen (siehe Anlage 1- Ausschnitt zeichnerischer Teil des Bebauungsplanes mit Grünordnung „GE-Riederau 1“):
 - Entsiegelung der asphaltierten Zufahrtsstraßen (ca. 6.470 m²) und Offenhalten von mageren, kurzrasigen Kiesflächen / Brennen im Bereich der entsiegelten Asphaltwege (waldinterne Offenlebensräume). Dabei sind flache, wechselfeuchte Mulden (Tiefe variierend zw. 0,2 und 0,4 m) auf ca. ¼ der Flächen so anzulegen, dass ca. 2,5 bis 3,0 m breite befahrbare Pflegewege innerhalb rückgebauten Zufahrtsstraße verbleiben.
 - Herstellung und dauerhafter Erhalt von funktionalen Reptilienhabitaten unter Betreuung der Umweltbaubegleitung (magerer Kiesstandorte, kurzrasige Kiesflächen / Brennen) auf ca. 4.000 m² im Südwesten mit Zulassen initialer Gehölzsukzession, Einbringen von Steinhäufen, Sandlinsen und Totholzhaufen für die Zauneidechse (CEF3).
 - Einbringen von mit Erde überdeckten Wurzelstubben auf ca. 800 m² der südwestlichen Brenne (Überwinterungshabitate für Amphibien, CEF4) unter Betreuung der Umweltbaubegleitung im westlichen Geltungsbereich. Die Maßnahme kann mit CEF 3 ohne zusätzlichen Flächenbedarf kombiniert werden.
 - Initiale Gehölzneupflanzung im Westen der Ausgleichsfläche (Wirtsvögel des Kuckucks) auf mind. 20% der Fläche mit autochthoner Pflanzware, Bäume 1. und 2. Wuchsklasse (Heisterqualität) sowie Sträucher (vStR 60/100) in Gruppen zu je 10 - 15 St, Pflanzabstand 2m, Auswahl aus nachfolgender Pflanzliste:

Bäume

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Alnus incana	Grauerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Pinus silvestris	Waldkiefer
Populus alba	Silberpappel
Populus nigra	Schwarzpappel
Populus canescens	Graupappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche

Salix alba
Sorbus aucuparia
Tilia cordata
Ulmus laevis

Silberweide
Gemeine Eberesche
Winterlinde
Flatterulme

Sträucher

Cornus sanguinea
Coryllus avellana
Crataegus monogyna
Euonymus europäus
Frangula alnus
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Prunus padus
Ribes rubrum
Rhamnus cathartica
Salix triandra
Viburnum lantana
Viburnum opulus

Gem. Hartriegel
Haselnuss
Weißdorn
Pfaffenhütchen
Faulbaum
Rote Heckenkirsche
Schlehe
Traubenkirsche
Rote Johannisbeere
Kreuzdorn
Mandelweide
Wolliger Schneeball
Gem. Schneeball

- Zulassen von Sukzession auf den entsiegelten Restflächen mit Initialpflanzung gem. Liste s. o. (Ziel: auwaldartige Gehölzbestände, regelmäßige Pflege im Sinne des Entwicklungsziels).
- Herstellung eines für Fledermäuse als Winter- und Sommerquartier geeigneten Bunkers im Westen des Projektgebiets als Ausgleich für das wegfallende Quartierspotential. Bunker Nr. 63: Schaffung von zwei Einflugöffnungen und Verschließen der Belüftungsöffnungen zur Verringerung des Luftzuges (Fledermäuse). Sicherstellen, dass Einflugöffnungen zum Bunker vegetationsfrei bleiben (CEF2).
- Komplettes Entfernen der Umzäunung im Westen (Durchgängigkeit).
- Einbringen von Totholz in bestehende Gehölzbereiche (Strukturanreicherung, min. 20 m³/ha, versch. standortheimische Laubholzarten, Stark- und Schwachholz, besonnte und schattige Standorte).
- Erhalt vorhandener Gehölzbestände (Entwicklung eines standortangepassten Hartholzauwaldkomplexes).
- Notwendige Pflegemaßnahmen sind in Rücksprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde und dem AELF-Kempton abzustimmen. Bei Neuanpflanzungen/ Initialpflanzungen innerhalb der Ausgleichsflächen sind autochthone Gehölze, Wuchsgebiet 6.1 (Alpenvorland) zu verwenden.
- Eine mögliche unerwünschte Ausbreitung nicht standortgerechter, heimischer Pflanzenarten, wie auch die Ausbreitung invasiver Arten (Neophyten), wie z.B. das Jakobs-Kreuzkraut sind im Rahmen der Pflegemaßnahmen durch regelmäßige Kontrollgänge zu vermeiden.
- Zusätzlich sind noch folgende vorgezogene Maßnahmen (CEF) durchzuführen, um die Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität zu gewährleisten:

- CEF1: Für jede abgehende Habitatstruktur in Bäumen sind im Faktor 1:3 (je entfallender Struktur drei Kästen) entsprechende Fledermauskästen fachgerecht im Geltungsbereich oder dessen Umfeld als Quartierausgleich aufzuhängen.
 - CEF5: Fachgerechte Anbringung von zwei Turmfalkennistkästen an der Nord- bzw. Ostseite der nördlichen Biomassehoflagerhalle zum Erhalt der lokalen Population.
4. Die Ausgleichsflächen sind durch die als Anlage 4 diesem Vertrag beigefügten Sicherungen (Reallast, beschränkt persönliche Dienstbarkeit) zugunsten des Freistaats Bayern und der Stadt Kempten dinglich gesichert.

5. Bei der Umsetzung der ökologischen Ausgleichsflächen sind folgende Maßgaben zu beachten:

Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt mit Beginn des Eingriffs. Die Fertigstellung der CEF-Maßnahmen ist mit dem Baubeginn des Gartencenters die Gesamtfertigstellung der Ausgleichsmaßnahmen ist bis 30.11.2021 abzuschließen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zu einer sach- und fachgerechten Umsetzung aller im Leistungsumfang beschriebenen Maßnahmen und deren Pflege, ist jedoch berechtigt, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem AELF-Kempten Dritte mit der Durchführung der Leistungen zu beauftragen.

Der Vorhabenträger unterlässt alle Nutzungen, die den naturschutzfachlichen Entwicklungszielen entgegenstehen. Die Ausgleichsfläche ist dauerhaft als Wald im Sinne des Waldgesetzes zu erhalten und zu bewirtschaften. Fremdnutzungen sind ausgeschlossen.

Der Vorhabenträger gewährt zur Überprüfung der Entwicklung der Ausgleichsmaßnahmen der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Kempten - Amt für Umwelt und Naturschutz sowie dem AELF - Kempten unbeschränkten Zugang zur Fläche.

Die bestehenden Bunker in der Ausgleichsfläche bleiben bis zum Verfall sich selbst überlassen. Ein Rückbau ist nicht erforderlich.

Die Herstellung der naturschutz- und artenschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen ist durch eine Umweltbaubegleitung zu betreuen und zu dokumentieren.

6. Der Vorhabenträger zeigt der Stadt die vertragsgemäße Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen schriftlich an. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin innerhalb von 14 Tagen nach Eingang der Anzeige fest. Die durchgeführten Maßnahmen sind von der Stadt und dem Vorhabenträger im Beisein eines Vertreters der Unteren Naturschutzbehörde abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese spätestens in der darauffolgenden Pflanz- und Aussaatperiode innerhalb einer von der Stadt zu bestimmenden Frist zu beseitigen. Kommt der Vorhabenträger dieser Verpflichtung nicht nach, ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen zu lassen.
7. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, eine Herstellungspflege auf die Dauer von drei Jahren ab Durchführung der Abnahme nach Abs. 6 vorzunehmen und Ersatzpflanzungen auf eigene Kosten durchzuführen. Dabei unterwirft er sich den fachlichen Anordnungen der

Unteren Naturschutzbehörde. Kommt der Vorhabenträger dieser Verpflichtung nicht nach, ist die Stadt berechtigt, dem Vorhabenträger eine angemessene Frist zur Durchführung der Maßnahmen zu setzen. Nach Ablauf dieser Frist kann die Stadt die erforderlichen Maßnahmen auf Kosten des Vorhabenträgers durchführen lassen. Die nachfolgende Entwicklungspflege sowie die Unterhaltung der ökologischen Ausgleichsflächen erfolgt durch den Vorhabenträger.

8. Der Vorhabenträger als Eigentümer der Ausgleichsfläche sichert der Stadt Kempten die unbefristete Option einer Verlegung des westlichen Hochwasserschutzdammes an den Ostrand der Ausgleichsfläche ohne Kostenbeteiligung des Vorhabenträgers zu. Voraussetzung ist, dass sich die hydrologische Situation für das Gartenbaucenter nicht verschlechtert.

C. Schlussbestimmungen

§ 11

Sicherheitsleistung

1. Der Vorhabenträger leistet der Stadt und dem KKU Sicherheiten durch selbstschuldnerische, unbefristete und unwiderrufliche Bürgschaften eines im Inland oder EU-Ausland zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituts, die unter Verzicht auf die Einrede gemäß § 771 BGB und auf das Recht zur Befriedigung durch Hinterlegung erteilt werden und die vor Ablauf der Verjährungsfrist gemäß Teil C. § 14 bzw. der Verjährungsfrist des Teil A. § 6 Abs. 5 nicht verjähren. Die Sicherheiten dienen
 - a) in Höhe von € 63.500,00 (i. W.: dreiundsechzigtausendfünfhundert) für die Stadt dazu, die vertragsgemäße Durchführung der vom Vorhabenträger übernommenen Herstellung der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen zu sichern und
 - b) in Höhe von 5 % der gesamten Kosten gem. lit a) zur Sicherstellung der Mängelansprüche der Stadt.
 - c) in Höhe von € 660.000,00 (i. W.: sechshundertsechzigtausend) für das KKU dazu, die vertragsgemäße Durchführung der vom Vorhabenträger übernommenen Erschließungsleistungen zu sichern und
 - d) in Höhe von 5 % der gesamten Kosten gem. lit c) der jeweiligen Erschließungsmaßnahmen zur Sicherstellung der Mängelansprüche des KKUs.

Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Vorhabenträgers oder der Beantragung eines Insolvenzverfahrens sind die Stadt und das KKU berechtigt, noch offenstehende Forderungen Dritter gegen den Vorhabenträger für Leistungen aus diesem Vertrag aus den Bürgschaften zu befriedigen.

2. Die Bürgschaften nach Abs. 1 a) und c) sind bei Abschluss dieses Vertrages der Stadt und dem KKU vorzulegen, die Bürgschaften gemäß Abs. 1 b) und d) sind spätestens bei der Abnahme der Bauarbeiten (Teil A. § 6 Abs. 1) der Stadt und dem KKU vorzulegen.
3. Die geleisteten Bürgschaften nach Abs. 1 Buchst. a) und c) stehen solange der Stadt und dem KKU zu, bis durch die Abnahme festgestellt ist, dass die jeweilige Maßnahme durch den Vorhabenträger ordnungsgemäß durchgeführt worden ist, und bis der Vorhabenträger die Bürgschaft nach Abs. 1 b) der Stadt bzw. nach Abs. 1 d) dem KKU vorgelegt hat. Die Stadt hat zuvor die Sicherheit gemäß Abs. 1 Buchst. a) entsprechend dem Baufortschritt und den vom Vorhabenträger erbrachten Aufwendungen nach Aufforderung und Nachweis des Leistungsstandes und entsprechender Zahlungen an die ausführenden Unternehmen und Ingenieurbüros durch den Vorhabenträger bis zu einer verbleibenden Höhe von max. 10 % der Bürgschaftssumme freizugeben.
4. Die Firma Kutter verpflichtet sich, in einer Frist von einem Monat nach Bekanntmachung des Bebauungsplans auf ein von der Stadt zu benennendes Treuhänderkonto einen Betrag von 5.000,00 € zur Sicherung der Unterhaltungspflege für die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 10 dieses Vertrages zinslos für einen Zeitraum von 25 Jahren zu überweisen.

§ 12

Planungsfreiheit und Haftungsausschluss

1. Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt und dem KKU keine Verpflichtungen, ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans für den künftigen Grundbesitz des Vorhabenträgers durchzuführen und/oder insbesondere mit einem bestimmten Ergebnis als Satzung eines Bebauungsplans abzuschließen.

Die Vertragsteile sind sich darüber einig, dass die Stadt und das KKU mit den heutigen Vereinbarungen keinerlei Verpflichtungen eingeht, die diese an der unvoreingenommenen und späterem Vorbringen offenen Abwägung hindern könnte. Dies gilt insbesondere auch für Änderungswünsche, die von der Stadt und dem KKU aufgrund ihrer Planungshoheit vorgebracht werden.

2. Eine Haftung der Stadt und des KKUs für Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser in der Erwartung der Aufstellung eines Bebauungsplans für den in der Vormerkung dieses Vertrages bezeichneten Grundbesitz getätigt hat oder künftig tätigen wird, ist – soweit gesetzlich zulässig – ausgeschlossen.

Dies gilt insbesondere und uneingeschränkt auch für den Fall, dass die Stadt im Rahmen der Abwägung vom Feststellungs- und/oder Satzungsbeschluss Abstand nehmen sollte oder wenn eine Satzung nicht innerhalb von zwei Jahren nach Abschluss dieses Vertrages rechtswirksam zustande gekommen sein sollte.

Für den Fall, dass der gem. § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemachte Bebauungsplan Nr. 7018 für unwirksam oder nichtig erklärt werden sollte, sind Ansprüche auf Schadensersatz oder Entschädigung – soweit gesetzlich zulässig – ausgeschlossen.

§ 13 **Rechtsnachfolger, Haftungsübernahme**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag übernommenen schuldrechtlichen Pflichten und Bindungen seinem jeweiligen Rechtsnachfolger im Eigentum der vorerwähnten Fläche oder auch jeden künftigen Betreiber eines auf den Flächen des Betriebsgrundstücks geführten gewerblichen Betriebes – jeweils mit Weitergabeverpflichtung – aufzuerlegen.

Bei Nachweis der ausreichenden Leistungsfähigkeit des Rechtsnachfolgers und Vorlage der vertraglich vereinbarten Sicherheiten werden die Stadt und das KKU den Vorhabenträger ausdrücklich und schriftlich aus der Haftung entlassen.

§ 14 **Verjährungsfrist**

Die Verjährungsfrist für sämtliche Ansprüche der Stadt und des KKU insbesondere die Ansprüche auf Herstellung der Erschließungsanlagen, werden von den Parteien auf 10 Jahre verlängert.

§ 15 **Sonstiges**

1. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen für ihre Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für die Abänderung des Schriftformerfordernisses selbst. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht oder haben keine Gültigkeit.
2. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so soll der Fortbestand der übrigen Bestimmungen davon unberührt bleiben. Anstelle der unwirksamen bzw. undurchführbaren Bestimmung soll dann eine solche als vereinbart gelten, die dem ursprünglichen Parteiwillen in wirtschaftlicher Hinsicht weitestgehend entspricht. Gleiches gilt soweit sich herausstellt, dass dieser Vertrag eine Regelungslücke enthält oder aufgrund von Änderungen in der Planung Regelungsbedarf entsteht bzw. besteht.

Es soll dann eine angemessene Regelung gelten, die rechtswirksam dem am nächsten kommt, was die Vertragschließenden gewollt hätten, wenn die Rechtsunwirksamkeit der Bestimmung oder die Vertragslücke bekannt gewesen wäre. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und

dem Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Die Vertragsteile verpflichten sich, die geänderten bzw. ergänzten Vereinbarungen jeweils schriftlich bzw. in gehöriger Form niederzulegen.

3. Dem Vorhabenträger ist der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7018 und die dazugehörige Begründung bekannt. Er erkennt die künftigen Festsetzungen als verbindlich an und verzichtet unwiderruflich auf sämtliche zulässigen Rechtsbehelfe gegen den künftigen, rechtsverbindlich werdenden Bebauungsplan. Er verzichtet im Weiteren unwiderruflich auf Rechtsbehelfe gegen die künftige bestimmungsgemäße Widmung von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sowie sonstigen Erschließungsanlagen.

Bei dem in diesem städtebaulichen Vertrag genannten Bebauungsplan handelt es sich um einen Entwurf. Sofern sich dieser bis zu seinem Inkrafttreten unter Berücksichtigung von § 1 Abs. 7 BauGB ändern sollte, so verpflichten sich die Parteien, diesen Vertrag im erforderlichen Umfang anzupassen.

§ 16 Mediation

Für den Fall von Meinungsverschiedenheiten über Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag oder von Störungen bei seiner Durchführung vereinbaren die Parteien, vor Einleitung eines gerichtlichen Verfahrens eine einvernehmliche Lösung im Wege einer Mediation anzustreben.

Auf schriftliches Verlangen einer Seite wird die andere Seite innerhalb einer Woche drei Mediatoren/innen aus der Liste der Rechtsanwaltskammer München vorschlagen. Die hieraus ausgewählte Person werden die Parteien spätestens innerhalb einer weiteren Woche mit der Durchführung der Mediation beauftragen.

§ 17 Rücktrittsrecht

Sollte bis zum 31.12.2021 ein Bebauungsplan nicht bekannt gemacht werden, dessen Festsetzungen nicht wesentlich von dem Entwurf, der als Anlage 1 diesem Vertrag beigelegt ist, abweichen, ist der Vorhabenträger berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten.

§ 18 Wirksamkeit

Der Stadtrat der Stadt Kempten hat diesem Vertrag mit Beschluss vom zugestimmt.

Kempten, den _____

Kempten, den _____

Stadt Kempten
Oberbürgermeister Thomas Kiechle

Biomassehof Allgäu eG
Geschäftsführer und Vorstand
Peter Schweinberg
Vorhabenträger

Kempten, den _____

Kempten, den _____

Kutter Gartencenter GmbH
Geschäftsführer Michael Kutter

Kemptener Kommunalunternehmen
Vorstand Thomas Siedersberger