

Nachtrag zum Erschließungsvertrag vom 29.03.2023, UVZNr. B 612/2023 zwischen der Stadt Kempten dem KKU und der Hubert Schmid Bauunternehmen GmbH zum Bebauungsplan Nr 7114 „südlich Bischof-Haneberg-Straße“

Nachtrag

zum städtebaulichen Vertrag vom 29.03.2023,
UVZNr. B 612/2023 der Notare Stemmer und Büringer (Kempten)
betreffend den
Bebauungsplan Nr. 7114
„Südlich Bischof-Haneberg-Straße“

zwischen der

Stadt Kempten (Allgäu),

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

-im Folgenden „**Stadt**“ genannt-

und dem

KKU Kemptener Kommunalunternehmen,

Anstalt des öffentlichen Rechts der Stadt Kempten (Allgäu),
vertreten durch den Vorstand Herrn Thomas Siedersberger,
Kaufbeurer Straße 15, 87437 Kempten (Allgäu)

-im Folgenden „**KKU**“ genannt-

und der

Hubert Schmid Bauunternehmen GmbH,

vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Georg Schmid,
Iglauerstraße 2, 87616 Marktoberdorf

Nachtrag zum Erschließungsvertrag vom 29.03.2023, UVZnr. B 612/2023 zwischen der Stadt Kempten dem KKV und der Hubert Schmid Bauunternehmen GmbH zum Bebauungsplan Nr 7114 „südlich Bischof-Haneberg-Straße“

-im Folgenden „Erschließungsträger“ genannt-

-alle zusammen „Vertragsparteien“ genannt-

Präambel

Am 29.03.2023 schlossen die Vertragsparteien einen notariellen Erschließungsvertrag (im Folgenden auch „Vorurkunde“ genannt) zum Bebauungsplan Nr. 7114 „südlich Bischof-Haneberg-Straße“, UVZnr. B 612/2023 vor dem Notariat Stemmer und Büringer (Kempten).

Der dem Erschließungsvertrag zu Grunde liegende Bebauungsplan Nr. 7114 „südlich Bischof-Haneberg-Straße“ wurde dabei von der Stadt Kempten (Allgäu) im Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) beschlossen und am 07.07.2023 rechtsverbindlich.

Mit Urteil vom 18.07.2023 entschied das Bundesverwaltungsgericht unter Az. 4 CN 3.22, dass § 13b BauGB wegen des Vorrangs des Unionsrechts nicht mehr angewendet werden darf, da diese Regelung gegen höherrangiges EU-Recht verstoße, jedenfalls insoweit ein Umweltbericht für entbehrlich erachtet werde. Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereichs einer Gemeinde dürfen daher nicht im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung überplant werden. Damit sind Bebauungspläne, deren Bekanntmachung weniger als ein Jahr vor der Feststellung des Verfahrensfehlers erfolgte, unwirksam. Diese können jedoch mittels eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB geheilt werden.

Nun beabsichtigen die Vertragsparteien, von einem ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB Gebrauch zu machen und den Umweltbericht nach § 2a BauGB bzw. nach Anlage 1 zum BauGB als gesonderten Teil der Bebauungsplanbegründung nachzuholen, um diesen Fehler zu heilen.

Mit diesem Zusatz zum notariellen Erschließungsvertrag vom 29.03.2023 wird der veränderten Situation Rechnung getragen und § 17 des notariellen Erschließungsvertrages vom 29.03.2023 entsprechend an die geänderten Bedingungen angepasst. Der notarielle Erschließungsvertrag vom 29.03.2023 bleibt im Übrigen unverändert.

Nachtrag

In Abänderung bzw. Ergänzung der Vereinbarung in § 17 des vorstehend in Bezug genommenen notariellen Erschließungsvertrages vom 29.03.2023, UVZNr. B 612/2023 vereinbaren die Vertragsbeteiligten folgende (neue) Regelung:

§ 17 Maßnahmen für den Naturschutz

- (1) Infolge der Aufstellung des Bebauungsplans und des damit verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft i. S. d. §§ 14 ff. BNatschG wird ein laut Umweltbericht des Dipl.-Ing. (FH) Kiechle vom 26.01.2024 (**Anlage 1**) ein Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 1.645 m² bzw. ein Kompensationsbedarf von 11.412 Wertpunkten ausgelöst.
- (2) Die Ausgleichsmaßnahme wird großteils durch die Anlage eines Sumpfbüsches, Extensivland und einer Baumreihe in unmittelbarer Nachbarschaft zum Baugebiet „südlich Bischof-Haneberg-Straße“ auf den in **Anlage 2** dargestellten und mit A1 bzw. A2 gekennzeichneten, 493 m² bzw. 602 m² großen Teilflächen auf dem Flurstück Nr. 94 verwirklicht. Eigentümer des Flurstücks ist Herr Magnus Petz. Der Restbedarf von 550 m² bzw. 3.254 Wertpunkten wird über die Ökokontofläche der Vorhabenträgerin auf dem Flurstück Nr. 312, Gemarkung Unterthingau, gedeckt (Abbuchungsplan vom 23.01.2024, **Anlage 3**).
- (3) Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen werden in Ziffer 4 des als Anlage 1 beigefügten Umweltberichts detailliert beschrieben.
- (4) Alle nach Ziffer 4.1 und 4.2 der in Anlage 1 dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung bzw. zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind von der Vorhabenträgerin auf eigene Kosten auszuführen, einschließlich Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege. Für die vorgenannten Pflegestufen im Sinne der FLL und einschlägigen DIN-Vorschriften legen die Parteien einvernehmlich fest: Fertigstellungspflege 1 Jahr nach Anpflanzung; Entwicklungspflege für 2 Jahre nach Ablauf Fertigstellungspflege; im Anschluss an die Entwicklungspflege die Unterhaltungspflege für weitere 2 Jahre (insgesamt also bis 5 Jahre nach Anpflanzung) sowie ab dem 6. Jahr bis zum 20. Jahr nach Anpflanzung weitere Unterhaltungspflegemaßnahmen. Die einzelnen für die in Anlage 2 dargestellten und mit A1 bzw. A2 gekennzeichneten Flächen notwendig werdenden Pflegemaßnahmen sind der als **Anlage A4** beigefügten Aufstellung zu entnehmen

- (5) Ferner hat die Vorhabenträgerin die Maßnahmen des Monitorings gemäß Ziffer 7 des Umweltberichts (Anlage 1) zu veranlassen und die hierbei anfallenden Kosten tragen. Im Einzelnen sind die Kompensationsflächen durch einen Landschaftsarchitekten, Biologen oder vergleichbares Fachpersonal in den ersten 3 Jahren einmal pro Jahr, gerechnet ab dem Zeitpunkt der erstmaligen Fertigstellung der jeweiligen Ausgleichsmaßnahme zu begehen. In den Folgejahren ist alle 3 Jahre eine Begehung vorzunehmen, dies für einen Gesamtzeitraum von 20 Jahren ab Ersterstellung. Ferner hat alle 3 Jahre eine Kontrolle der Dachbegrünungen über Drohnenaufnahmen oder Fotos zu erfolgen, wobei die Aufnahmen durch Privatpersonen, Hausmeister o.ä. erstellt werden können, allerdings zusätzlich von einem Landschaftsarchitekten, Biologen oder vergleichbarem Fachpersonal unter Fertigung eines Aktenvermerks zu sichten sind. Die jeweiligen Ergebnisse des jeweiligen Monitorings sind der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Kempten (Allgäu) jeweils unaufgefordert und unverzüglich vorzulegen.
- (6) Der Herstellungsbeginn der Ausgleichsmaßnahmen ist im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde festzulegen, wobei jedoch die Ausgleichsmaßnahmen spätestens mit Beginn der Vegetationsperiode, die auf die Bezugsfertigkeit der Hochbaumaßnahmen folgt, fertiggestellt sein müssen.
- (7) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 7114, eine vom Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 94 zu Gunsten der Stadt ausgestellte beschränkt persönliche Dienstbarkeit an dem Grundstück Fl.Nr. 94 des Inhalts, dass dieses Grundstück auf der in Anlage 2 als A 1 und A2 gekennzeichneten Fläche nicht anders als zu Zwecken des ökologischen Ausgleichs im Sinne der vorgenannten Bestimmungen verwandt werden darf, beizubringen. Ferner verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, spätestens bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 7114, die zur Sicherung der Ausgleichsfläche auf der Teilfläche des Flurstücks Nr. 312, Gemarkung Unterthingau zu Gunsten der Stadt erforderliche Dienstbarkeit in grundbuchmäßiger Form zu bewilligen und zu beantragen.
- (8)
- (8.1) Die Vorhabenträgerin leistet der Stadt zur Sicherung der vertragsmäßigen Erfüllung der durch sie in vorstehendem Absatz 4 übernommenen Leistungen im Hinblick auf die Flächen A1 und A2 eine Sicherheit in Höhe von **€ 30.000,00** (in Worten: Dreißigtausend). Die Berechnung dieses Betrags erfolgt auf der Grundlage der Kostenschätzung gemäß **Anlage 4** und geht im Detail aus der **Anlage 5** dieser Vereinbarung hervor.

- (8.2) Die Stadt gibt die Sicherheit nach Aufforderung durch die Vorhabenträgerin frei, wenn diese eine entsprechende mangelfreie Erstherstellung der (jeweiligen) Ausgleichsflächen A1 und/oder A2 sowie die Erbringung der jeweiligen Pflegeleistungen nach vorstehendem Absatz 4 dieses Vertrags durch aussagekräftige Belege nachweist und es sich um in sich abgeschlossene Teile der Gesamtleistung handelt. Die Freigabe erfolgt höchstens bis zu einem Betrag von 95 % der Sicherheit. Die restlichen 5 % der Sicherheit sind erst nach Ende der ordnungsgemäß erbrachten Unterhaltungspflege und Monitoring nach dem 20. Jahr zurückzugewähren.
- (8.3) Die Parteien sind sich einig, dass die Vorhabenträgerin die von ihr zu stellende Sicherheitsleistung durch unbefristete, selbstschuldnerische, mit dem Verzicht auf die Rechte nach §§ 768, 770, 771 BGB und auf das Recht zur Hinterlegung ausgestalteten Bürgschaft eines deutschen Kreditinstituts oder Versicherers spätestens mit Übergabe der von ihr unterzeichneten Ausfertigung dieses Vertrages erbringt. Die Haftung der Bürgin darf nicht vor der Erfüllung sämtlicher Ansprüche der Stadt aus diesem Vertrag enden oder verjähren.
- (8.4) Insbesondere im Falle der Zahlungsunfähigkeit der Vorhabenträgerin ist die Stadt namentlich berechtigt, zur Fertigstellung von nicht erbrachten oder mangelhaften Leistungen die jeweilige Sicherheit zu verwerten und/oder noch offenstehende Forderungen Dritter gegen die Vorhabenträgerin für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Sicherheit direkt zu befriedigen.
- (9) Zur Sicherung der in Anlage in Anlage 1 in Ziffer 4.2.2 auf dem Flurstück Nr. 312 in der Gemarkung Unterhinggau gelegenen Ökokontofläche herzustellenden und zu unterhaltenden Ausgleichsmaßnahmen verpflichtet sich die Vorhabenträgerin ferner, zu Gunsten der Stadt an ebendiesem Grundstück eine Reallast entsprechenden Inhalts zu bestellen.
- (10)
- (10.1) Die Vorhabenträgerin verspricht der Stadt für den Fall, dass sie die in vorstehendem Absatz 7 übernommene Verpflichtung zur Beibringung bzw. Bewilligung und Beantragung der Dienstbarkeiten nicht bzw. nicht vollständige bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans erfüllt, für jeden Fall der Fristüberschreitung eine Vertragsstrafe in Höhe von **€ 25.000,00**.
- (10.2) Die Stadt kann die Vertragsstrafe neben der Erfüllung der jeweiligen entsprechenden Vertragspflichten verlangen.

Nachtrag zum Erschließungsvertrag vom 29.03.2023, UVZNr. B 612/2023 zwischen der Stadt Kempten dem KKU und der Hubert Schmid Bauunternehmen GmbH zum Bebauungsplan Nr 7114 „südlich Bischof-Haneberg-Straße“

- (10.3) Die (jeweilige) Vertragsstrafe wird jedoch nicht verwirklicht, wenn die Vorhabenträgerin das Nichteinhalten nicht zu vertreten hat, wobei die Vorhabenträgerin auch leichte Fahrlässigkeit zu vertreten hat. Nicht von der Vorhabenträgerin zu vertreten sind insbesondere alle Fälle höherer Gewalt, fehlende Bestandskraft der Baugenehmigung, Nichteinhaltung von vereinbarten Ausführungsfristen durch beauftragte Unternehmer, es sei denn die Nichteinhaltung beruht auf einem vom Vorhabenträger zu vertretenden Grund und damit vergleichbare Fälle. Höhere Gewalt liegt vor bei unvorhersehbaren Ereignissen oder solchen, die außerhalb des Einflussvermögens der Vorhabenträgerin liegen (beispielsweise Krieg, Streik, Naturkatastrophen, Seuchen einschließlich Epidemien und Pandemien – jeweils, soweit sie nicht kalkulierbar sind) und deren Auswirkungen auf die Vertragserfüllung durch die Vorhabenträgerin trotz zumutbarer Bemühungen nicht verhindert werden können.
- (11) Die Stadt übernimmt im Zusammenhang mit der Ausgleichsmaßnahme und/oder der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit keinerlei Unterhaltungspflicht, Verkehrssicherungspflicht oder Kosten.

Kempten, den

Kempten, den

Stadt Kempten (Allgäu)
vertreten durch den
Oberbürgermeister Herrn Thomas Kiechle

Kemptener Kommunalunternehmen
vertreten durch den Vorstand
Herrn Thomas Siedersberger

Kempten, den

04.03.2024

Hubert Schmid Bauunternehmen GmbH
vertreten durch den
Geschäftsführer Georg Schmid

Hubert Schmid
Bauunternehmen GmbH
Iglauer Straße 2
Tel.: 0 83 42 / 96 10 01 • Fax: 96 10 159
87616 Marktoberdorf

Nachtrag zum Erschließungsvertrag vom 29.03.2023, UVZNr. B 612/2023 zwischen der Stadt Kempten dem KKV und der Hubert Schmid Bauunternehmen GmbH zum Bebauungsplan Nr 7114 „südlich Bischof-Haneberg-Straße“

Anlagen:

- Anlage 1:** Umweltbericht des Dipl.-Ing. (FH) Matthias Kiechle vom 26.01.2024
- Anlage 2:** Umweltbericht Bestandsplan / Lage Kompensationsmaßnahmen vom 26.01.2024
- Anlage 3:** Abbuchungsplan Ökokontofläche Fl.-Nr. 312, Gmkg. Unterhinggau vom 23.01.2024
- Anlage 4:** Kostenschätzung vom 13.02.2024
- Anlage 5:** Berechnung der Sicherheitsleistung vom 19.02.2024