

## Städtebaulicher Vertrag

zum

**BEBAUUNGSPLAN**

**Nr. 709-2**

**2. Änderung „Heisinger Straße“**

im Bereich zwischen der Autobahn A7 und der Kaufbeurer Straße / Leubaser Straße,  
beiderseits der Heisinger Straße

zwischen der

**Stadt Kempten (Allgäu),**

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

- im Folgenden „**Stadt**“ genannt -

und

**Herrn Walter Bodenmüller sowie Herrn Sebastian Michael Maurus,**  
Edisonstraße 4, 87437 Kempten,

- im Folgenden „**Vorhabenträger**“ genannt -

- alle zusammen „**Vertragsparteien**“ genannt-

über das Projekt „Gewerbegebiet Heisinger Straße“ [Fl.Nr. 792, 792/2 (TF), 856/1 (TF), 924/4 (TF), Gemarkung St. Mang, Stadt Kempten].

## Inhaltsverzeichnis

### PRÄAMBEL

#### TEIL I – VORHABEN

- § 1 Gegenstand des Vertrages
- § 2 Grundlagen des Vertrages

#### TEIL II – ERSCHLIESSUNG

- § 3 Allgemeine Leistungspflichten der Vorhabenträger
- § 4 Herstellung, Art und Umfang der Erschließungsanlagen
- § 5 Kostentragung
- § 6 Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgungs- und Entwässerungseinrichtung (entfällt)
- § 7 Herstellung der Grundstücksanschlüsse für die Wasserversorgung (entfällt)
- § 8 Planung, Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung
- § 9 Baudurchführung
- § 9a Öffentlichkeitsarbeit
- § 10 Gewährleistung
- § 11 Gefahrtragung, Verkehrssicherung und Haftung
- § 12 Abnahme
- § 13 Beschaffung und Übertragung von Grundstücken
- § 14 Widmung

#### TEIL III – BAUAUSFÜHRUNG

- § 15 Soziale Infrastruktur / Kinderbetreuungsplätze (entfällt)
- § 15a Grundstücksentwässerung (Niederschlagswasser)
- § 16 Energiekonzept und Umweltbelange
- § 17 Maßnahmen für den Naturschutz
- § 18 Schutz des Baumbestandes
- § 19 Artenschutz
- § 20 Archäologie (entfällt)
- § 21 Spielplatz (entfällt)
- § 22 Mobilitätskonzept / Carsharing (entfällt)

#### TEIL IV – SICHERHEITEN

- § 23 Immissionsduldungsverpflichtung und Grunddienstbarkeit (entfällt)
- § 23a Festsetzungseinschränkung/Baubeschränkung und Grunddienstbarkeit (entfällt)
- § 24 Dienstbarkeiten/Reallast für Anlagen der öffentlichen Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sowie Entwässerung (entfällt)
- § 25 Wege und Dienstbarkeiten (entfällt)
- § 25a Allgemeines zu §§ 23 - 25
- § 26 Sicherheitsleistungen, Vertragsstrafen

## **TEIL V – SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

- § 27 Planungsfreiheit und Haftungsausschluss
- § 28 Rechtsnachfolger, Haftungsübernahme
- § 29 Mediation
- § 30 Rücktritts- und Kündigungsrecht
- § 31 Verschwiegenheitsverpflichtung und Datenschutz
- § 32 Ausfertigung, Kosten
- § 33 Sonstiges
- § 34 Notarielle Beurkundung

## **PRÄAMBEL**

Das vertragsgegenständliche Baugebiet „Heisinger Straße“ ist Bestandteil des noch nicht rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Heisinger Straße Nr. 709-2, 2. Änderung“ der kreisfreien Stadt Kempten (Allgäu). Dessen Aufstellung hat der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) in seiner Sitzung vom 24.11.2022 beschlossen.

Der Bebauungsplanentwurf betrifft ein Gebiet mit einer Fläche von ca. 18.900 m<sup>2</sup>. Zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses befindet sich das Grundstück mit der Flurnummer 792, Gemarkung St. Mang, im Eigentum der Vorhabenträger, die Grundstücke mit den Flurnummern 792/2, 856/1 und 924/4 im Eigentum der Stadt Kempten (Allgäu). Die Flächen liegen im Bereich zwischen der Autobahn A7 und der Kaufbeurer Straße / Leubaser Straße, beiderseits der Heisinger Straße.

In diesem Bereich gilt derzeit noch der Bebauungsplan „Heisinger Straße 1. Änderung“ Nr. 709-1. Dieser setzt dort derzeit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) fest und muss deshalb geändert werden. Mit der Änderung des Bebauungsplans wird die Baurechtschaffung für ein Gewerbegebiet im direkten Anschluss an das bestehende, großflächige Gewerbegebiet „Heisinger Straße“ angestrebt. Im Flächennutzungsplan der Stadt Kempten (Allgäu) ist das Gebiet als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (Ausgleichsfläche) dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist daher ebenfalls erforderlich.

Die Vorhabenträger beabsichtigen, ein Gewerbegebiet für voraussichtlich zwei Gewerbebetriebe auf dem Vorhabengrundstück Flurnummer 792 zu entwickeln und das Grundstück in zwei separate Grundstücke zu trennen. Die Baurechtschaffung dient der Sicherung und der Stärkung der Wirtschaftskraft und Infrastruktur der Stadt Kempten (Allgäu) und ist somit vorrangig unter dem Gesichtspunkt des Erhalts und der Verbesserung der Erwerbsstruktur für die einheimische Bevölkerung sowie dem Erhalt und Ausbau von Arbeitsplätzen im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB zu sehen.

Die Erschließungslast liegt bei der Stadt (§ 123 Abs. 1 BauGB). Die Erschließungskosten werden vorläufig auf ca. € 455.000,00 brutto geschätzt.

Mit diesem Vertrag wird die Erschließung und Entwicklung des Gebiets „Heisinger Straße“ auf die Vorhabenträger übertragen. Die Stadt ist gegenüber den Vorhabenträgern ausschließlich im Rahmen ihres jeweiligen Aufgaben- und Zuständigkeitsbereiches nach Maßgabe dieses Vertrages einschließlich der gesetzlichen Vorschriften berechtigt und verpflichtet.

Vor diesem Hintergrund vereinbaren die Vertragsparteien was folgt:

## **TEIL I - VORHABEN**

### **§ 1 Gegenstand des Vertrages**

- (1) Die Stadt überträgt den Vorhabenträgern nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Herstellung der Erschließung des Grundstücks Fl.Nr. 729, Gemarkung St. Mang im Bereich des zu erstellenden Bebauungsplans Nr. 709-2 „Heisinger Straße“ der Stadt vom 17.11.2022. Die Umgrenzung des Gebiets ergibt sich aus der als **Anlage 1** beigefügten Planzeichnung (Maßstab 1:500) vom 23.10.2024.
- (2) Die Vorhabenträger verpflichten sich gesamtschuldnerisch zur Herstellung der Erschließungsanlagen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung – sofern im Folgenden nichts Anderes geregelt ist - gemäß den Bestimmungen dieses Vertrages und der dazugehörigen Anlagen sowie dem künftigen rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 709-2 „Heisinger Straße“.
- (3) Die Stadt ist – im Rahmen ihrer Zuständigkeit - verpflichtet, die öffentlichen Erschließungsanlagen bei Vorliegen der in §§ 12 und 13 dieses Vertrags genannten Voraussetzungen jeweils in ihr Eigentum, ihre Unterhaltung und ihre Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.
- (4) Den Vorhabenträgern ist bekannt, dass sie insbesondere bei Verträgen mit Verbrauchern die anerkannten Regeln jedenfalls im Zeitpunkt der Abnahme (gegebenenfalls auch zu einem anderen maßgeblichen Zeitpunkt, z.B. aufgrund vertraglicher oder gesetzlicher Regelungen) einzuhalten haben und sich daraus höhere Anforderungen ergeben können, als in diesem städtebaulichen Vertrag beschrieben, namentlich, wenn vorliegend nur Mindeststandards geregelt werden (arg. z.B. aus §§ 633 ff BGB).

### **§ 2 Grundlagen des Vertrages**

- (1) Grundlagen der Vorhabenträgerschaft sind:
  - (a) dieser Vertrag;
  - (b) der künftige rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 709-2 "Heisinger Straße"
  - (c) **Anlage 1:** Planzeichnung (Maßstab 1:1.000) vom 23.10.2024 zum vertragsgegenständlichen Baugebiet „Heisinger Straße“ im noch nicht rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Heisinger Straße“;
  - (d) **Anlage 2:** Vorentwurf der Konstruktionsgruppe Bauen zum Straßenausbau vom 06.06.2024;
  - (e) **Anlage 3:** Berechnung der Erschließungskosten und Sicherheitsleistung;
  - (f) **Anlage 4:** Lageplan der auf die Stadt zu übertragenden Erschließungsflächen;
  - (g) **Anlage 5:** Erläuterung der Entwässerungsanlage;
  - (h) **Anlage 6:** Abbuchungsplan vom 27.08.2024;

- (i) **Anlage 7:** Bescheid des Landratsamts Oberallgäu vom 16.11.2020;
  - (j) **Anlage 8:** Merkblatt Baumschutz auf Baustellen;
  - (k) die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen und behördlichen Vorschriften, Anordnungen und Auflagen, insbesondere die einschlägigen planungsrechtlichen, bauordnungsrechtlichen, feuerpolizeilichen, polizeilichen, arbeitssicherheitstechnischen, baugewerbe- und ordnungsbehördlichen Bestimmungen und alle sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften;
  - (l) die allgemein anerkannten Regeln der Technik;
  - (m) die allgemeinen – auch empfohlenen – technischen Normen, Richtlinien und Bestimmungen, mindestens jedoch die DIN-, VDI-, VDE-Normen, in Abstimmung mit der Stadt auch die jeweils aktuellen Gelbdrucke der DIN-Normen und die Herstellerrichtlinien;
- (2) Stellen die Vorhabenträger zwischen oder innerhalb einzelner Grundlagen gem. § 2 Abs. 1 dieses Vertrages Lücken, Widersprüche oder Abweichungen fest, sind sie verpflichtet, die Stadt unverzüglich auf diesen Umstand hinzuweisen. Die Vorhabenträger haben die Stadt – unabhängig von der Rangfolge der Grundlagen gem. § 2 Abs. 1 dieses Vertrages – vor Ausführung der betroffenen Leistung aufzufordern, die Unstimmigkeiten in den Leistungsbeschreibungen zu klären. Die Stadt hat das Recht, nach § 315 BGB eine Entscheidung über Art und Umfang der tatsächlich geforderten Leistung zu treffen.

## **TEIL II – ERSCHLIESSUNG**

### **§ 3 Allgemeine Leistungspflichten der Vorhabenträger**

- (1) Die Vorhabenträger sind im Rahmen der ihnen übertragenen Leistungen umfassend zur Wahrung der Rechte und Interessen der Stadt verpflichtet. Sie haben die Stadt vor allem bei der Durchführung ihrer vertraglichen Leistungen zu den wesentlichen Angelegenheiten dem Bauablauf entsprechend laufend und umfassend zu unterrichten.
- (2) Die Vorhabenträger dürfen keine Unternehmer- oder Lieferanteninteressen vertreten oder verfolgen.
- (3) Die Vorhabenträger stimmen die Planung der von ihnen geschuldeten Leistungen vor ihrer endgültigen Ausarbeitung frühzeitig mit den jeweiligen Fachämtern der Stadt ab. Im Rahmen der Abstimmung sind die Vorgaben dieses Vertrages zu berücksichtigen. Die alleinige Verantwortung der Vorhabenträger für ihre Leistungen bleibt jedoch unberührt. Die Vorhabenträger haben etwaige Bedenken gegen die Planung unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Änderungen und Abweichungen von abgestimmten und genehmigten Planungsständen dürfen nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt vorgenommen werden.
- (4) Die Vorhabenträger haben die Stadt unverzüglich schriftlich von auftretenden Problemstellungen sowie Umständen und Tatsachen, die für die Erschließung und/oder die Stadt wesentlich sind oder sein können, zu unterrichten und schriftlich auf Auswirkungen und Folgen auf ihre Leistungen und das Projekt hinzuweisen.
- (5) Die Vorhabenträger fertigen von allen wesentlichen Gesprächen und Terminen mit den Projektbeteiligten, an denen sie teilnehmen, Protokolle an und übergeben diese unverzüglich, zeitnah nach dem jeweiligen Gespräch an die Stadt. Die Vorhabenträger führen auf diese Weise ein professionelles Berichtswesen (Reporting) in ihrem Leistungsbereich durch. Die Vorhabenträger sind berechtigt, dieses Reporting auf das beauftragte Planungsbüro zu übertragen.
- (6) Die Vorhabenträger haben auf Aufforderung der Stadt zusätzlich jederzeit ihren jeweiligen Leistungsstand nachzuweisen.
- (7) Darüber hinaus haben die Vorhabenträger auf Aufforderung der Stadt bei der Vorbereitung etwa erforderlicher Entscheidungen der jeweiligen politischen Gremien mitzuwirken sowie deren Notwendigkeit in den jeweiligen Sitzungsterminen zu erläutern oder Fragen der politischen Entscheidungsträger zur Erschließung in den Gremien zu beantworten.

### **§ 4 Herstellung, Art und Umfang der Erschließungsanlagen**

- (1) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst die erstmalige Herstellung der nachfolgend aufgeführten Erschließungsanlagen:
  - a) die öffentlichen Straßen, Wege und Plätze mit ihren Bestandteilen, insbesondere
    - Fahrbahnen
    - Bushaltestellen

- Straßenentwässerung
- Straßenbeleuchtung
- Straßenbegleitgrün;

- b) die öffentlichen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen (Wohnwege);
- c) die Geländemodellierungen in öffentlichen Flächen;
- d) die privaten und öffentlichen Grünflächen;
- e) der Fahrbahnmarkierungen, Beschilderungseinrichtungen, Bodenrinnen für Beschilderungen, Schneeleitstreifen;

einschließlich der Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen.

- (2) Der Leistungsumfang umfasst die Herstellung der bezeichneten Erschließungsanlagen über die Grenzen des Plangebiets hinaus, soweit dies zur Anbindung der Anlagen an das vorhandene Erschließungsnetz erforderlich ist. Vorliegend ist insbesondere die direkte Anbindung des Erschließungsgebiets an den Weidachsmühlweg bzw. die Heisinger Straße vorzunehmen. Die bestehende Einmündung zur Weidachsmühle soll als Zufahrt verwendet werden. Hier soll die Heisinger Straße auf Zufahrtshöhe verbreitert werden um eine Linksabbiegemöglichkeit zu schaffen. Weiterhin ist die Einfahrtsmündung dementsprechend für Sichtachsen zu verbreitern; die Zuwegung „Weidachsmühle“ ist bis zu demjenigen Bereich, an dem das betreffende Grundstück befahren wird, für zweisepurigen Verkehr zu verbreitern. Die Vorhabenträger tragen gesamtschuldnerisch sämtliche Kosten bezüglich der Erschließung.

Die Ausschreibung sowie die Beauftragung der ausführenden Firmen erfolgt über die Vorhabenträger (siehe nachfolgend § 8).

- (3) Die Vorhabenträger übernehmen weiter auf ihre Kosten die endgültige Vermessung des Baugebietes sowie eventuelle Mehrkosten der unterirdischen Verlegung von Telekommunikationseinrichtungen gegenüber der oberirdischen Verlegung.
- (4) Die Vorhabenträger koordinieren die Arbeiten zur Herstellung der Elektrizitätsversorgungs- und Telekommunikationsanlagen im Bauquartier mit den entsprechenden Versorgungs- und Dienstleistungsunternehmen. Darunter fallen insbesondere folgende Sparten:

Strom  
Telekommunikation.

- (5) Die Herstellung der Verkehrsanlagen richtet sich (hinsichtlich Länge, Breite, technischer Beschaffenheit, Teileinrichtungen usw.) nach dem Vorentwurf (**Anlage 2**). Die Grünanlage(n) sind entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans herzustellen. Auf den zu erstellenden rechtskräftigen Bebauungsplan wird insoweit verwiesen.
- (6) Hinsichtlich der Herstellung der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung werden die Vorhabenträger in Abstimmung mit der Stadt eine gesonderte Vereinbarung mit dem KKV – Kemptener Kommunalunternehmen abschließen und der Stadt eine Abschrift der Vereinbarung vor Abschluss dieses Vertrags zur Kenntnisnahme vorlegen.

- (7) Für die Herstellungspflicht der Vorhabenträger sind die endgültigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans maßgebend. Die Erschließungsanlagen müssen im Übrigen in Qualität und Ausstattung den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Das von den Vorhabenträgern beauftragte Ingenieurbüro hat sich in Bezug auf die später in öffentliches Eigentum übergehenden Flächen mit Planungsbeginn mit dem Amt für Tiefbau und Verkehr der Stadt Kempten abzustimmen und dessen Vorgaben zu beachten. Soweit sich aus diesem Vertrag und dem rechtskräftigen Bebauungsplan Ausstattung, Ausbauqualität und Materialien nicht ergeben, erfolgt die Bestimmung durch die Stadt nach billigem Ermessen.

## **§ 5 Kostentragung**

- (1) Den Vorhabenträgern ist bekannt, dass die Stadt ohne städtebaulichen Vertrag in absehbarer Zeit nicht in der Lage wäre, das Baugebiet zu erschließen. Die Vorhabenträger haben andererseits ein besonderes Interesse an einer baldigen Schaffung von Baurecht und Realisierung der Bebauung. Die Vorhabenträger sind bereit und verpflichten sich gesamtschuldnerisch, sämtliche Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich der Kosten des Ingenieurbüros und etwaiger Gutachten in voller Höhe zu tragen, sofern dieser Vertrag keine gesonderte Vereinbarung enthält.

Die Erschließungskosten werden vorläufig auf ca. € 455.000,00 brutto geschätzt (**Anlage 3**).

- (2) Für die im Vertrag geregelten Erschließungsanlagen werden Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des BauGB bzw. nach der Erschließungsbeitragssatzung nicht erhoben.

## **§ 6 Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgungs- und Entwässerungseinrichtung**

(entfällt)

## **§ 7 Herstellung der Grundstücksanschlüsse für die Wasserversorgung**

(entfällt)

## **§ 8 Planung, Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung**

- (1) Die Erschließungsplanung (ab Leistungsphase 2 der HOAI, Abschnitt 2, § 39 bzw. Abschnitt 3, § 43 bzw. Abschnitt 4, § 47 der HOAI) wird von den Vorhabenträgern im Einvernehmen mit dem Amt für Tiefbau und Verkehr der Stadt zur fachtechnischen Betreuung an ein fachlich geeignetes Ingenieurbüro übertragen. Die Planung und Bauüberwachung des Gewerks Landschaftsbau ist von einem Fachplaner der Fachrichtung Landschaftsarchitektur oder Landespflege zu erbringen.
- (2) Das Amt für Tiefbau und Verkehr ist ab Leistungsphase 2 der Planung der öffentlichen Bereiche durchgängig und frühzeitig in die Planung einzubinden. Ab Leistungsphase 2 ist von den Vorhabenträgern ein mit dem Amt für Tiefbau und Verkehr abgestimmter Projektzeitenplan über alle Leistungsphasen aufzustellen, welcher insbesondere die

Abgabefristen der einzelnen Leistungsphasen sowie eventuell notwendige ämterübergreifende interne Abstimmungen zu enthalten hat. Der Stadt sind in diesem Projektzeitenplan vor der Freigabe der jeweiligen Leistungsphase für die Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) 10 Wochen und für die Leistungsphase 5 (Ausführungsplanung) 7 Wochen Vorlaufzeit für interne Prüfungsprozesse einzuräumen. Notwendige Änderungen und Ergänzungen sind in allen Leistungsphasen, besonders in die endgültige Ausführungsplanung einzuarbeiten bevor die von der Vorhabenträgerin herzustellenden Unterlagen durch das Amt für Tiefbau und Verkehr freigegeben werden können. Der abgestimmte Projektzeitenplan ist von den Vorhabenträgern im Laufe der Leistungsphase 2 dem Amt für Tiefbau und Verkehr vorzulegen und fortzuschreiben. Die Stadt ist berechtigt, im Planungsprozess fachtechnisch gebotene Anweisungen im Rahmen dieses Vertrages zu geben, denen die Vorhabenträger und das von ihnen beauftragte Ingenieurbüro zu entsprechen haben. Die endgültige Ausführungsplanung für die von den Vorhabenträgern herzustellenden Anlagen ist vor Ausführungsbeginn durch das Amt für Tiefbau und Verkehr freizugeben. Zur Absicherung der Verpflichtungen vereinbaren die Parteien eine Vertragsstrafe gemäß § 26 Absatz 2 dieses Vertrages.

- (3) Die Ausschreibung über die späteren öffentlichen Bereiche im Erschließungsgebiet betreffenden Arbeiten ist mit dem Amt für Tiefbau und Verkehr abzustimmen. In der Ausschreibung sind die Gewerke Tief- und Straßenbau sowie Wasser- und Kanalbau, sowie das Gewerk Garten- und Landschaftsbau zu trennen. Die Vorgaben des STLK Standardleistungskatalog in der aktuellen Fassung sind anzuwenden.
- (4) Die Erschließungsarbeiten sind an eine fachkundige, leistungsfähige und zuverlässige Baufirma zu vergeben. Über die Vergabe (auch an Subunternehmer) ist das Amt für Tiefbau und Verkehr rechtzeitig zu informieren. Die Stadt kann aus wichtigen Gründen die Zustimmung versagen; wichtige Gründe liegen nur vor, wenn der Subunternehmer nicht fachkundig und/oder nicht leistungsfähig und/oder nicht zuverlässig ist. Die Stadt hat das Recht, die Erschließungsarbeiten laufend zu überwachen und fachtechnisch gebotene Anweisungen im Rahmen dieses Vertrages zu geben, denen die Vorhabenträger und von ihnen beauftragte Unternehmen zu entsprechen haben.
- (5) Die Vorhabenträger schaffen die Voraussetzungen dafür, dass alle Versorgungsleitungen im Zuge des Straßen- und Wegebbaus bzw. der Herstellung der Freianlagen verlegt werden können, soweit dies aufgrund des Vorhabens erforderlich ist. Ab Leistungsphase 2 ist ein Spartenplan im Maßstab 1:250 vorzulegen und mit dem Amt für Tiefbau und Verkehr der Stadt abzustimmen. Dieser hat alle bautechnisch relevanten Einbauten sowie vegetationstechnischen Eingriffe darzustellen. Der Plan ist über alle Leistungsphasen mitzuführen und fortzuschreiben und vor Baubeginn durch das Amt für Tiefbau und Verkehr der Stadt Kempten im Rahmen der Ausführungsplanung freizugeben.

## **§ 9 Baudurchführung**

- (1) Vor Baubeginn und nach Abschluss der Erschließungsarbeiten ist von den Vorhabenträgern eigenständig eine Zustandsdokumentation einschließlich Beschreibung und Fotodokumentation an den bestehenden bzw. hergestellten Erschließungsanlagen im Sinne dieses Vertrags sowie der angrenzenden Grünstrukturen auf den Privatgrundstücken entlang der geplanten Erschließungsstraße durchzuführen. Hierzu haben die Vorhabenträger gesamtschuldnerisch jeweils eine Zustandserfassung und -bewertung durchzuführen.

Alle ihnen entstehenden Kosten für diese Maßnahmen behalten die Vorhabenträger auf sich.

- (1.1) Sie haben vor Beginn der Baumaßnahmen den angetroffenen Zustand zu erfassen und zu bewerten, und insbesondere die Fahrbahnoberfläche, Entwässerungseinrichtungen, Randeinfassungen sowie die angrenzenden Grünraumstrukturen zu beurteilen. Ein besonderes Augenmerk ist dabei jeweils auf den unmittelbaren Zufahrtsbereich zum Baugebiet sowie auf die entlang der geplanten Erschließungsstraße angrenzende Grünraumstruktur zu richten. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und mit Bildern festzuhalten (Fotodokumentation) und unverzüglich unaufgefordert dem Amt für Tiefbau und Verkehr der Stadt vorzulegen.
- (1.2) Nach Abschluss der vertraglich vereinbarten Erschließungsarbeiten ist der Zustand der dann bestehenden, nach diesem Vertrag hergestellten Erschließungsanlagen sowie der angrenzenden Grünraumstruktur durch die Vorhabenträger erneut zu bewerten und der Ersterfassung gegenüber zu stellen. Dieser Termin ist ebenfalls von den Vorhabenträgern eigenständig zu veranlassen; das Ergebnis ist wiederum unverzüglich und unaufgefordert dem Amt für Tiefbau und Verkehr der Stadt vorzulegen.
- (1.3) Schäden, die durch Maßnahmen der Vorhabenträger schuldhaft verursacht wurden, sind unverzüglich durch die Vorhabenträger auf eigene Kosten in Abstimmung mit dem Amt für Tiefbau und Verkehr der Stadt zu beseitigen. Bei Meinungsverschiedenheiten wird auf Kosten der Vorhabenträger ein unabhängiges Sachverständigengutachten zur Zuordnung der Schäden in Auftrag gegeben. Ergibt das Gutachten, dass die Vorhabenträger keine Schäden verursacht haben oder dass die Schäden ihnen nicht zugerechnet werden können, ohne dass die Ursache der nicht möglichen Zurechnung von den Vorhabenträgern unterlassene Maßnahmen im Sinne dieses Absatzes sind, können die Vorhabenträger bei Vorliegen eines gesetzlichen Anspruchs die Kosten erstattet verlangen.
- (1.4) Diese Verpflichtungen in Absatz 1 werden über die in § 26 Absatz 3 vereinbarte Vertragsstrafe abgesichert.
- (2) Mit dem Bau der Erschließungsanlagen wird unverzüglich (d. h. ohne schuldhaftes Zögern) nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 1 dieses Vertrages begonnen.
- (3) Baubeginn, Baufortschritt und endgültige Fertigstellung der Erschließungsanlagen sind terminlich mit der Stadt abzustimmen.
- (4) Die Vorhabenträger stimmen den Bauablauf mit dem Amt für Tiefbau und Verkehr der Stadt Kempten ab.
- (5) Die Vorhabenträger haben durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern darauf hinzuwirken, dass die erforderlichen Versorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet (z.B. Fernmeldekabel, Stromleitungen) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen vermieden wird. Gleiches gilt für die Herstellung der Haus- bzw. Grundstücksanschlüsse. Die Verlegung von Kabeln muss unterirdisch erfolgen.
- (6) Die Stadt, das KKK, andere Ver- und Entsorgungsträger sowie sonstige Behörden sind berechtigt, die ordnungsgemäße Durchführung der Baumaßnahmen zu überwachen

und die Baustelle jederzeit - soweit im Rahmen des Bauablaufs möglich - zu betreten. Die Vorhabenträger haben der Stadt jeweils auf Verlangen die erforderlichen Unterlagen, insbesondere die Ausführungsplanung, vorzulegen. Die Verantwortung der Vorhabenträger für die ordnungsgemäße Herstellung der Anlagen wird hierdurch nicht berührt.

- (7) Die Vorhabenträger haben sämtliche Material- und sonstige Prüfzeugnisse bzw. Prüfgutachten und darüber hinaus auf Verlangen der Stadt alle anderen die nach diesem Vertrag zu erbringenden Leistungen betreffenden Unterlagen 2-fach in Papierform und digital als pdf- und dwg- oder dxf-Datei zu übergeben. Die Festlegung über den Umfang der erforderlichen Prüfungen werden von der Stadt nach technischen Erfordernissen mit den Vorhabenträgern abgestimmt.
- (8) Die Vorhabenträger haben die Ver- und Entsorgungsleitungen im offenen Rohrgraben durch einen Vermesser einmessen zu lassen. Die Vermessungsdaten sind entsprechend im beschriebenen Umfang der Stadt unverzüglich nach der Einmessung zu übergeben.
- (9) Die öffentlichen Erschließungsanlagen müssen gemäß § 123 Abs. 2 BauGB zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung in Absprache mit dem Amt für Tiefbau und Verkehr der Stadt hergestellt und spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Bauten (ohne Asphaltdeckschicht) benutzbar sein. Die Asphaltdeckschicht der Fahrbahnen ist nach Abschluss der Erschließungstätigkeiten, spätestens jedoch nach einem Jahr nach Aufbringen der Asphalttragschicht einzubauen. Dabei ist insbesondere die Asphalttragschicht zunächst bis auf das Niveau der späteren Asphaltdeckschicht einzubauen. Somit sind bis zum Abschluss der Erschließungsarbeiten sowie auch Hochbauarbeiten die Einbauteile, Borde und auch die Asphalttragschicht geschützt. Mit der abschließenden Fertigstellung der Verkehrsanlagen einschließlich des Abfräsens von ca. 4 cm der Asphalttragschicht und Aufbringens der Asphaltdeckschicht mit Angleichen der Einbauteile und Entfernen der Keile an den verschiedenen Straßeneinbauteilen (Rinnen, Borde etc.) dürfen die Vorhabenträger erst nach Abstimmung mit dem Amt für Tiefbau und Verkehr der Stadt beginnen. Erst nach dem Einbringen der Asphaltdeckschicht und im Übrigen bei Vorliegen der Voraussetzungen nach § 12 kann die Abnahme der Verkehrsanlagen erfolgen.
- (10) Die Herstellung der Straßenbeleuchtung haben die Vorhabenträger im Einvernehmen mit dem Amt für Tiefbau und Verkehr der Stadt durch den zuständigen Versorgungsträger (Stadt Kempten und AllgäuNetz) zu veranlassen.
- (11) Erfüllen die Vorhabenträger ihre Verpflichtungen nicht, nicht fristgerecht oder fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihnen schriftlich eine angemessene Nachfrist zur ordnungsgemäßen Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllen die Vorhabenträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten im eigenen Namen und auf Kosten der Vorhabenträger auszuführen oder ausführen zu lassen, wobei ihr weitere Ansprüche vorbehalten bleiben, oder von diesem Vertrag zurückzutreten. Die Stadt ist in diesem Fall auch berechtigt, so der jeweilige Vertragspartner zustimmt, in bestehende Werkverträge einzutreten. Die Vorhabenträger sind auf Verlangen der Stadt verpflichtet, Vorschüsse auf die von ihnen zu tragenden Kosten zu leisten. Zahlungen sind innerhalb von 14 Tagen ab Anforderung durch die Stadt fällig.

## **§ 9a Öffentlichkeitsarbeit**

- (1) Aufgrund der Erschließungsarbeiten auftretende Änderungen der Verkehrsführungen sowie Einschränkungen oder Sperrungen der Zufahrten und/oder Zuwegungen werden seitens der Stadt im Rahmen von Pressemitteilungen veröffentlicht, so im Einzelfall zwischen den Parteien nichts Anderes vereinbart wird. Die Vorhabenträger verpflichten sich, auf Aufforderung der Stadt dieser die hierfür notwendigen, aus ihrer Sphäre stammenden Informationen zur Verfügung zu stellen.
- (2) Die Vorhabenträger verpflichten sich, bei aufgrund der Erschließungsarbeiten auftretenden Änderungen der Verkehrsführungen sowie vorgesehenen Einschränkungen oder Sperrungen der Zufahrten und/oder Zuwegungen, auf Aufforderung der Stadt entsprechende Anliegerinformationen vor Ort (Flyer, Wurfzettel etc.) entweder selbst oder durch die beauftragte Baufirma vorzunehmen.
- (3) Die Stadt behält sich, so erforderlich, zusätzlich die Durchführung entsprechender Bürgerinformationsveranstaltungen vor.

## **§ 10 Gewährleistung**

- (1) Die Vorhabenträger übernehmen die Gewähr, dass ihre Leistung zur Zeit der Abnahme die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik entspricht und nicht mit Mängeln behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach diesem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.
- (2) Die Vorhabenträger werden alle Rechte auf Gewährleistungen sowie alle sonstigen Rechte aus den Werkvertragsverhältnissen einschließlich der Nebenrechte (z.B. auf Zurückbehaltung und Aufrechnung) im Interesse der Stadt geltend machen und die den Nachunternehmern zustehenden Sicherheitseinbehalte und sonstigen einbehaltenen Vergütungen der Werkunternehmer nur auszahlen, soweit die Stadt vorher schriftlich zugestimmt hat. Die Vorhabenträger veranlassen die Nachschau vor Ablauf der jeweiligen Gewährleistungsfrist so rechtzeitig, dass etwaige Beanstandungen noch zur Hemmung der Verjährung gerügt werden können. Wird die Nachschau nicht rechtzeitig veranlasst, so ist die Verjährung automatisch gehemmt.
- (3) Die Vorhabenträger haben sämtliche bei der Abnahme festgestellten Mängel und Schäden (unabhängig von deren Verursachung) innerhalb einer von der Stadt gesetzten angemessenen Frist beheben zu lassen. Kommen sie dieser Verpflichtung nicht nach, so ist die Stadt berechtigt, ihnen schriftlich eine angemessene Frist zur Behebung der Mängel und Schäden zu setzen. Nach ergebnislosem Ablauf dieser Frist kann die Stadt die erforderlichen Arbeiten auf Kosten der Vorhabenträger unverzüglich unabhängig von etwaigen Mängelansprüchen der Vorhabenträger gegen eventuell eingeschaltete ausführende Unternehmen durchführen lassen.
- (4) Die Verjährungsfrist der Mängelansprüche beträgt fünf Jahre und beginnt mit der Abnahme der einzelnen Erschließungsanlagen. Zwei Monate vor Ablauf der fünfjährigen Verjährungsfrist führen die Vertragsparteien eine gemeinsame Begehung zur Feststellung eventueller Mängelansprüche durch. Die Vorhabenträger veranlassen den Termin für die Begehung. Die Vorhabenträger sind verpflichtet, nach Ablauf der vorgenannten Verjährungsfrist auf Verlangen der Stadt eigene Mängelansprüche gegen die ausführenden Unternehmen und beauftragten Ingenieurbüros an die Stadt abzutreten.

- (5) Die innerhalb der Verjährungsfrist auftretenden Mängel sowie die damit unmittelbar im Zusammenhang stehenden oder bei der Mängelbeseitigung auftretenden Schäden haben die Vorhabenträger zu beseitigen. Kommen sie der Aufforderung zur Mängelbeseitigung in einer von der Stadt gesetzten angemessenen Frist nicht nach, so kann die Stadt die Mängel auf Kosten der Vorhabenträger beseitigen lassen.

## **§ 11 Gefahrtragung, Verkehrssicherung und Haftung**

- (1) Die Verantwortung für alle Erschließungsarbeiten liegt bei den Vorhabenträgern.
- (2) Die Gefahr des zufälligen Untergangs oder einer zufälligen Verschlechterung der in Herstellung befindlichen Erschließungsanlagen tragen die Vorhabenträger. Mit der Abnahme der Erschließungsanlagen geht die Gefahr auf die Stadt über.
- (3) Die Vorhabenträger tragen die Haftung für Schäden, die sich im Zusammenhang mit der Durchführung der in diesem Vertrag erfassten Erschließungsarbeiten ergeben; die Vorhabenträger stellen die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Dies gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse und auch dann, wenn die Vorhabenträger intern die Haftung auf Dritte übertragen haben.
- (4) Vom Tag des Beginns der Erschließungsarbeiten an bis zur Abnahme der öffentlichen Erschließungsanlagen gem. § 12 dieses Vertrages übernehmen die Vorhabenträger im gesamten Erschließungsbereich die Verkehrssicherungspflicht. Mit der Abnahme gehen die Verkehrssicherungspflicht und die Gefahrtragung betreffend die öffentlichen Erschließungsanlagen auf die Stadt über.
- (5) Die Vorhabenträger haben bauwesentypische Gefahren angemessen, mindestens branchenüblich vor Beginn der Arbeiten zu versichern und bis zum Gefahrübergang versichert zu halten. Sie haben das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung gegen Sach- und Personenschäden erstmals vor Abschluss dieses Vertrags der allgemeinen Bauverwaltung (Amt 60.1) der Stadt nachzuweisen.

## **§ 12 Abnahme**

- (1) Nach Fertigstellung der von den Vorhabenträgern nach diesem Vertrag zu erbringenden Erschließungsanlagen zeigen die Vorhabenträger der Stadt die vertragsgemäße Herstellung schriftlich an. Die einzelnen Erschließungsanlagen sind jeweils nach Fertigstellung sämtlicher Anlagenteile abzunehmen. Die Stadt kann jedoch eine gesonderte Abnahme bereits früher fertiggestellter, in sich abgeschlossener Teile verlangen oder dieser zustimmen.
- (2) Innerhalb von vier Wochen seit Eingang dieser Anzeige setzt die Stadt im Benehmen mit den Vorhabenträgern einen oder mehrere Termine zur Abnahme fest, die in Form von Begehungen und der fachtechnisch erforderlichen Prüfungen stattfindet. Die Erschließungsleistungen (Bauleistungen und Leistungen der Vorhabenträger) sind von der Stadt und den Vorhabenträgern gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis der Abnahme ist zu protokollieren und von den an der Abnahme beteiligten Vertragspartnern zu unterzeichnen. Das Protokoll stellt den Umfang der abgenommenen Leistungen (Bauwerke), die Beanstandungen, angemessene Fristen,

in denen diese zu beheben sind, sowie den Termin für den Ablauf der Gewährleistungsfristen fest.

- (3) Die Vorhabenträger verpflichten sich, die bei der Abnahme der Erschließungsanlagen festgestellten Mängel innerhalb der in der Abnahmeniederschrift, hilfsweise in einem separaten Schreiben der Stadt gesetzten angemessenen Frist entsprechend den Auflagen der Stadt zu beheben. Im Falle des Verzugs ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten der Vorhabenträger beseitigen zu lassen. Nach Beseitigung der Mängel ist die Abnahme für die beanstandeten Teile zu wiederholen. Die Vorhabenträger haften gegenüber der Stadt auch für Mängel, die sich aus der Beauftragung des leitenden Ingenieurbüros bzw. der Beauftragung von Nachunternehmern ergeben.
- (4) Zur Abnahme haben die Vorhabenträger
- a) sämtliche abzunehmenden Erschließungsanlagen fachgerecht zu reinigen.
- b) der Stadt einen Bestandsplan der abzunehmenden Erschließungsanlagen betreffend das Amt für Tiefbau und Verkehr der Stadt (z. B. Rigolen, Anbindung Sinkkästen, Lage des Straßenentwässerungskanaals etc.), beinhaltend auch die Einmessung der Verkehrsanlagen

sowie

einen Bestandsplan betreffend die eingemessenen Sparten zu übergeben.

In diesen Bestandsplänen sind alle Erschließungseinrichtungen einschließlich der Wasserversorgungs- und Entwässerungseinrichtungen und der Beleuchtung in einer Form darzustellen, dass diese in das Geoinformationssystem (GIS) der Stadt übernommen werden können. Hierfür sind die Bestandspläne dem Amt für Tiefbau und Verkehr 1-fach in Papier sowie im dwg- oder dxf- und pdf-Dateiformat zu übergeben.

- (5) Mit der Abnahme durch die Stadt gehen Besitz und Nutzen an den Erschließungsanlagen, soweit Besitzübertragung noch nicht erfolgt ist, auf die Stadt über. Die Stadt übernimmt die Anlagen jeweils in ihre Baulast, Unterhalt und Verkehrssicherungspflicht gehen auf die Stadt über.
- (6) 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.

### § 13 Beschaffung und Übertragung von Grundstücken

- (1) Die Vorhabenträger verpflichten sich, das Eigentum an den öffentlichen Erschließungsflächen (in **Anlage 4** weiß-orange schraffiert und mit „v“ als öffentliche Verkehrsfläche gekennzeichnet) zu insgesamt ca. 352 qm sowie an den öffentlichen Grünflächen auf dem Flurstück Nr. 792 zu ca. 68 qm (in **Anlage 4** blau schraffiert) unentgeltlich, kosten- und lastenfrei - letzteres soweit möglich - auf die Stadt zu übertragen, sobald die Erschließungsanlagen endgültig fertig gestellt und von der Stadt abgenommen sind. Ferner verpflichten sich die Vorhabenträger diesbezüglich zur

Vermessung und Beurkundung der Messungsanerkennung und Auflassung nach Vorliegen des Vermessungsergebnisses.

- (2) Zur Sicherung des Anspruchs der Stadt auf Übertragung der vorbezeichneten Flächen bewilligen die Vorhabenträger und beantragt die Stadt, eine **Vormerkung** im Grundbuch einzutragen. Die Stadt bewilligt und beantragt die Löschung der Vormerkung Zug um Zug mit Eintragung der Auflassung, wenn im Range nach der Vormerkung am Vertragsgegenstand nur Eintragungen mit ihrer Zustimmung erfolgt sind. Teilvollzug ist zulässig.
- (3) Soweit sich nach der Schlussvermessung herausstellt, dass die Vorhabenträger ihnen gehörende Grundstücksflächen mit Erschließungsanlagen überbaut haben, übertragen sie auch diese Flächen der Stadt kostenlos und tragen die notwendigen Vermessungskosten.
- (4) Die Vorhabenträger versichern, keinem Dritten Rechte an den Grundstücken eingeräumt zu haben oder bis zur Eintragung der Auflassungsvormerkung einzuräumen. Hierfür kann eine eidesstattliche Versicherung vereinbart werden.

#### **§ 14 Widmung**

- (1) Die Stadt widmet die von den Vorhabenträgern an sie übergebenen Straßen und Wege sowie die sonstigen öffentlichen Verkehrsflächen für den öffentlichen Verkehr. Soweit eine Widmung nicht vorgesehen ist, gibt die Stadt diese Straßen und/oder Wege für die Benutzung durch die Allgemeinheit frei. Die Vorhabenträger stimmen der Widmung / der Freigabe durch die Stadt ab dem Zeitpunkt der Abnahme gem. § 12 dieses Vertrages zu.
- (2) Mit Übergabe der Erschließungsanlagen im Sinne von § 12 dieses Vertrages haben die Vorhabenträger der Stadt eine Bescheinigung eines geeigneten Vermessungsbüros über die Einhaltung der Grenzen zu übergeben, aus der sich weiterhin ergibt, dass sämtliche Grenzzeichen sichtbar sind.

### **TEIL III - BAUAUSFÜHRUNG**

#### **§ 15 Soziale Infrastruktur / Kinderbetreuungsplätze**

(entfällt)

#### **§ 15a Grundstücksentwässerung (Niederschlagswasser)**

- (1) Aufgrund des nicht versickerungsfähigen Bodens muss das anfallende Niederschlagswasser gesammelt und gedrosselt über eine vorgeschaltete Anlage im Grundstück der Vorhabenträger nach DWA-A 102/BWK-A3.2 in die Leubas bei Flur Nr. 842/10 eingeleitet werden. Die Bemessung des Regenrückhalteraaumes nach DWA-A117 ergibt ein gewähltes Volumen des Regenrückhalteraaumes von 60,5 m<sup>3</sup> (siehe **Anlage 5**, Erläuterung der Entwässerungsanlage).
- (2) Das gesammelte Niederschlagswasser ist gedrosselt über eine vorgeschaltete Anlage nach DWA-A 102/BWK-A3.2 mit max. 211,2 l/s einzuleiten. Der Weidachsmühlenbach ist mit einem DN 500 PP (KG 2000) Rohr unterhalb der Bachsohle zu queren. Die erforderliche Sedimentationsoberfläche ASedi der vorgeschalteten Anlage muss mindestens 6,75 m<sup>2</sup> betragen (siehe **Anlage 5**, Erläuterung der Entwässerungsanlage).

#### **§ 16 Energiekonzept und Umweltbelange**

- (1) Die Vorhabenträger verpflichten sich, für die neu zu errichtenden Gebäude im Vertragsgebiet mindestens die folgenden Anforderungen an den Energiestandard einzuhalten:
  - Jahresprimärenergiebedarf gemäß GEG 2024 § 15 (Wohngebäude) bzw. § 18 (Nichtwohngebäude);
  - baulicher Wärmeschutz gemäß GEG 2024 § 16 (Wohngebäude) bzw. § 19 (Nichtwohngebäude).
- (2) Ein hierfür qualifizierter Energieberater hat bei Einreichung des jeweiligen Bauantrages schriftlich zu bestätigen, dass die energetische Fachplanung und die geplante Baubegleitung mindestens den in Absatz 1 festgelegten technischen Mindestanforderungen genügen. Nach Errichtung des jeweiligen Gebäudes hat dieser ferner die fachgerechte Durchführung im Hinblick auf den in Absatz 1 festgelegten Energiestandard schriftlich zu bestätigen.
- (3) Für die Berechnung der in Absatz 1 festgelegten energetischen Anforderungen sind die Rechenvorschriften des bei Abschluss dieses Vertrages gültigen GEG 2024 bzw. sinngemäß die im Zeitpunkt der Berechnung gültigen gesetzlichen Berechnungsgrundlagen anzuwenden.
- (4) Die Verwendung ökologischer und regionaler Baustoffe ist zu bevorzugen.

- (5) Die Dachflächen der Neubauten sind in Anwendung des Art. 44a BayBO in angemessener Auslegung mit Photovoltaik zu belegen. Ferner sind Dachflächen, auch in Verbindung mit Solar- und Photovoltaikanlagen, extensiv zu begrünen.
- (6) Zur Absicherung dieser Verpflichtungen in Absatz 1 und 2 vereinbaren die Stadt und die Vorhabenträger eine Vertragsstrafe gemäß § 26 Absatz 5 dieses Vertrages.

## § 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 Ausgleichsbedarf von insgesamt 23.357 Wertpunkten ausgelöst.
- (2) Der Ausgleich erfolgt auf einer internen und einer externen Ausgleichsfläche. Innerhalb des Plangebiets erfolgt auf dem Grundstück Fl.Nr. 792, Gemarkung St. Mang, eine Aufwertung durch Umwandlung von 560 m<sup>2</sup> (5.040 Wertpunkte) bislang intensiv bewirtschafteter Äcker in artenreiches Extensivgrünland. Der Restbedarf von 18.317 Wertpunkten wird über die im Eigentum der Geiger Flächen und Liegenschaften GmbH & Co.KG stehende Ökokontofläche Heuberg-Ost auf Flur Nr. 427, Gemarkung Martinszell, Landkreis Oberallgäu, gedeckt (Abbuchungsplan vom 27.08.2024, **Anlage 6**).
- (3) Alle im künftigen rechtskräftigen Bebauungsplan „Heisinger Straße“ dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung bzw. zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (insbesondere Teil I, § 13; Teil II Ziffer 2.4) sind von den Vorhabenträgern gesamtschuldnerisch 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 25. Jahr nach Anpflanzung weitere Unterhaltungspflegemaßnahmen. Die einzelnen für die in **Anlage 1** dargestellte und als Ausgleichsfläche gekennzeichneten Fläche („Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“) notwendig werdenden Pflegemaßnahmen sind Teil I, § 13 des künftigen rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 709-2 „Heisinger Straße“ zu entnehmen.
- (4) Ferner haben die Vorhabenträger gesamtschuldnerisch die Maßnahmen des Monitorings gemäß Ziffer 2.7 des Umweltberichts (Teil II des künftigen rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 709-2 „Heisinger Straße“) zu veranlassen und die hierbei anfallenden Kosten tragen. Im Einzelnen ist die interne Kompensationsfläche durch einen Landschaftsarchitekten, Biologen oder vergleichbares Fachpersonal erstmals nach drei Jahren, gerechnet ab dem Zeitpunkt der erstmaligen Fertigstellung der jeweiligen Ausgleichsmaßnahme, zu begehen. In den Folgejahren ist danach alle fünf Jahre eine Begehung vorzunehmen, dies für einen Gesamtzeitraum von 25 Jahren ab

Erstherstellung. Die jeweiligen Ergebnisse des jeweiligen Monitorings sind der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Kempten (Allgäu) jeweils unaufgefordert und unverzüglich vorzulegen.

- (5) Der Herstellungsbeginn der Ausgleichsmaßnahmen ist im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Kempten (Allgäu) festzulegen, wobei jedoch die Ausgleichsmaßnahmen spätestens mit Beginn der Vegetationsperiode, die auf die Bezugsfertigkeit der Hochbaumaßnahmen folgt, fertiggestellt sein müssen.
- (6) Die Vorhabenträger verpflichten sich, spätestens bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans „Heisinger Straße“ Nr. 709-2 zu Gunsten der Stadt Kempten (Allgäu), die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit an dem Grundstück Fl.Nr. 792, Gemarkung St. Mang, folgenden Inhalts in grundbuchmäßiger Form unwiderruflich zu beantragen und zu bewilligen:

„Das Grundstück Fl.Nr. 792, Gemarkung St. Mang, darf auf der in der Bebauungsplanzeichnung (**Anlage 1**) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichneten Fläche dauerhaft nicht anders als zu Zwecken des ökologischen Ausgleichs im Sinne der vorgenannten Bestimmungen verwandt werden. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich insbesondere zur Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß vorgenannter Bestimmungen sowie zu deren Unterhaltung durch die festgelegten Pflegemaßnahmen für 25 Jahre. Für den Fall der Nichterfüllung ist der Berechtigte berechtigt, auf dem dienenden Grundstück alle Maßnahmen, insbesondere Gestaltungs-, Pflege-, Erhaltungsmaßnahmen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen, welche zur Schaffung und Erhaltung der Ausgleichsmaßnahme entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs Nr. 709-2 erforderlich und zweckdienlich sind, und zu diesem Zweck das dienende Grundstück durch beauftragte Personen betreten und/oder befahren zu lassen. Die hierbei entstehenden Kosten sind vom Eigentümer zu tragen. Die vom Berechtigten geschaffenen Anlagen wie Bepflanzungen und Bodenveränderungen hat der Eigentümer auf Dauer zu dulden.

Die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht für die Anlagen des Berechtigten obliegt dem Eigentümer des dienenden Grundstücks allein.“

- (7) Zur Sicherung der in Teil I, § 13 des Bebauungsplanentwurfs „Heisinger Straße“ Nr. 709-2 beschriebenen wiederkehrenden Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen verpflichten sich die Vorhabenträger ferner, zu Gunsten der Stadt Kempten (Allgäu), an dem Grundstück Fl.Nr. 792 eine Reallast entsprechenden Inhalts in grundbuchmäßiger Form zu bestellen. Dieses Recht ist auf die Dauer von 25 Jahren ab Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen auf dem Grundstück Fl.Nr. 792, Gemarkung St. Mang, zu bestellen. Die Reallast selbst ist nicht befristet; die Stadt Kempten (Allgäu) verpflichtet sich aber, die Reallast nach Ablauf der vorgenannten 25 Jahre auf Kosten und Verlangen des Grundstückseigentümers zur Löschung zu bewilligen.
- (8) Die Vorhabenträger verpflichten sich gesamtschuldnerisch, spätestens bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 709-2, eine vom Eigentümer des

Grundstücks Fl.Nr. 427, Gemarkung Martinszell, zu Gunsten der Stadt ausgestellte beschränkt persönliche Dienstbarkeit an dem Grundstück Fl.Nr. 427, Gemarkung Martinszell betreffend die in Anlage 5 gekennzeichneten Flächen folgenden Inhalts beizubringen:

„Das Grundstück Fl.Nr. 427, Gemarkung Martinszell, darf auf den im Abbuchungsplan vom 17.06.2024 (**Anlage 6**) als Abbuchungsflächen gekennzeichneten Flächen dauerhaft nicht anders als zu Zwecken des ökologischen Ausgleichs im Sinne der vorgenannten Bestimmungen verwandt werden. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich insbesondere zur Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß Abbuchungsplan bzw. dem diesem zu Grunde liegenden Bescheid des Landratsamts Oberallgäu vom 16.11.2020 (**Anlage 7**) sowie zu deren Unterhaltung durch die festgelegten Pflegemaßnahmen für 25 Jahre. Für den Fall der Nichterfüllung ist der Berechtigte berechtigt, auf dem dienenden Grundstück alle Maßnahmen, insbesondere Gestaltungs-, Pflege-, Erhaltungsmaßnahmen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen, welche zur Schaffung und Erhaltung der entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich und zweckdienlich sind, und zu diesem Zweck das dienende Grundstück durch beauftragte Personen betreten und/oder befahren zu lassen. Die hierbei entstehenden Kosten sind vom Eigentümer zu tragen. Die vom Berechtigten geschaffenen Anlagen wie Bepflanzungen und Bodenveränderungen hat der Eigentümer auf Dauer zu dulden.

Die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht für die Anlagen des Berechtigten obliegt dem Eigentümer des dienenden Grundstücks allein.“

- (9) Zur Sicherung der in **Anlage 6** bzw. dem diesem Abbuchungsplan zu Grunde liegenden Bescheids des Landratsamts Oberallgäu vom 16.11.2020 (**Anlage 7**) beschriebenen wiederkehrenden Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen verpflichten sich die Vorhabenträger ferner gesamtschuldnerisch, bis spätestens zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 709-2 zu Gunsten der Stadt Kempten (Allgäu) an dem Grundstück Fl.Nr. 427, Gemarkung Martinszell, eine Reallast entsprechenden Inhalts in grundbuchmäßiger Form beizubringen. Dieses Recht ist auf die Dauer von 25 Jahren ab Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen auf dem Grundstück Fl.Nr. 792, Gemarkung St. Mang, zu bestellen. Die Reallast selbst ist nicht befristet; die Stadt Kempten (Allgäu) verpflichtet sich aber, die Reallast nach Ablauf der vorgenannten 25 Jahre auf Kosten und Verlangen des Grundstückseigentümers zur Löschung zu bewilligen.
- (10) Die Vorhabenträger versprechen der Stadt für den Fall, dass sie die in vorstehenden Absätzen 8 und 9 übernommenen Verpflichtungen zur Beibringung bzw. Beantragung und Bewilligung der Dienstbarkeit nicht bzw. nicht vollständig bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans erfüllen, für jeden Fall der Fristüberschreitung bzw. Nichterfüllung gesamtschuldnerisch eine Vertragsstrafe nach § 26 Absatz 6.
- (11) Die Stadt übernimmt im Zusammenhang mit den beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten und/oder den Reallasten keinerlei Unterhaltungsverpflichtungen, Verkehrssicherungspflichten und/oder Kosten.

- (12) Ca. 2.100 m<sup>2</sup> der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans bleiben zudem als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die amtlich kartierte Biotopfläche mit Baumbestand innerhalb des Geltungsbereichs (810 m<sup>2</sup>) bleibt ebenfalls erhalten.

## § 18 Schutz des Baumbestandes

- (1) Bei der Herstellung des Vorhabens haben die Vorhabenträger auf ihre Kosten alle erforderlichen Maßnahmen zum Schutz der im Bebauungsplanentwurf als zu erhaltend festgesetzten Einzelbäume sowie der als zu erhaltend festgesetzten Baumstruktur und zum Schutz der Bäume an der Grundstücksgrenze zu den Grundstücken Fl.Nr. 856/1 und Fl.Nr. 856 auszuführen. Soweit nachstehend nicht anders vereinbart, sind die Regelwerke DWA, FGSV, FLL (ZTV-Baumpflege) und DIN 18920 (fachgerechter Baumschutz) sowie die Baumschutzverordnung der Stadt Kempten einzuhalten. Das „Merkblatt Baumschutz auf Baustellen“ der Stadt (**Anlage 8**) findet entsprechende Anwendung. Geschützt werden sollen dabei insbesondere nicht nur die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen Bäume, sondern insbesondere auch der nördlich an das Grundstück Fl.Nr. 856/1 angrenzende, in Privateigentum stehende Auwald, bei dem es sich um ein geschütztes Biotop handelt. Eine Beschädigung dieses Auwaldes ist unbedingt zu vermeiden.
- (2) Zum Schutz der bestehenden Bäume entlang der neu herzustellenden Zufahrtstraße zum geplanten Gewerbegebiet ist entlang des Flurstücks Nr. 856 ein Baustellenzaun zu errichten. Der Bauzaun muss hier mit einem 1,5 Meter großen Abstand von der Kronentraufe aus betrachtet, aufgestellt werden, so dass die zu befahrende Fläche auf das Nötigste eingegrenzt und Schäden an Bäumen außerhalb der Baufläche vermieden werden. In Bereichen, in welchen die Baumkronen bereits über die bestehende Fahrbahn überragen, kann hiervon abgesehen werden. Hier ist der Bauzaun entlang des temporären Eingriffs für die Ertüchtigung der Fahrbahn aufzustellen. Grundsätzlich sind Rückschnitte in den Kronen der umliegenden Bäume zu unterlassen. Sollte dies aus triftigen Gründen unumgänglich sein, sind bei diesen Arbeiten die Vorgaben in der ZTV-Baumpflege bindend.
- (3) Für die folgenden Maßnahmen – so sie notwendig werden sollten - haben die Vorhabenträger auf eigene Kosten einen Baumschutzsachverständigen und eine qualifizierte Fachfirma hinzuzuziehen. Diese werden von den Vorhabenträgern in Abstimmung der Stadt ausgewählt:
- Beaufsichtigung der Herstellung, des Umsetzens und der jeweiligen Positionierung von Baumschutzzäunen;
  - Durchführung von Wurzelvorhängen;
  - Durchführung von Wurzelsuchgräben und anderen Wurzelsondierungen;
  - Beaufsichtigung der Herstellung der Baugrube sobald die Entfernung zum Wurzel-/Kronenbereichen kleiner als 2 m ist;
  - Beaufsichtigung der Grabungsarbeiten für die Herstellung von Wegen, Straßen und anderen Freianlagen sobald die Entfernung zum Wurzel-/Kronenbereichen kleiner als 2 m ist.

Der Baumschutzsachverständige hat die Bäume während der Bauphase regelmäßig auf Verletzungen durch die Bauarbeiten zu kontrollieren und etwaige derartige Verletzungen – etwa an Wurzeln oder Ästen – zu dokumentieren und fachgerecht zu versorgen. Bei eventuell auftretenden Wurzelschäden der Bäume durch Grabungsarbeiten sind diese glatt abzuschneiden und mit einem geeigneten Wundverschlussmittel gegen Austrocknung zu bestreichen. Sollten Wurzeln länger offenliegen, sind diese mit Material wie Jute, Stroh oder dergleichen gegen Austrocknung zu schützen.

Der Baumschutzsachverständige hat die Einhaltung der in Absatz 1 genannten Regelwerke zu überwachen und Verstöße zu dokumentieren. Diese Dokumentationen hat der Baumschutzsachverständige nach Abschluss der Bauarbeiten unverzüglich und unaufgefordert der Stadt zu übergeben. Alle Schädigungen, insbesondere Wurzelschädigungen, sind dem Amt für Umwelt und Naturschutz der Stadt Kempten unverzüglich mitzuteilen. Die Stadt behält sich vor, ab Beginn der Bauarbeiten wiederholt Kontrollen des Zustands der Bäume vornehmen.

Der Beginn der Erd- und Grabearbeiten ist dem Amt für Tiefbau und Verkehr, Baummanagement, 10 Werkzeuge zuvor schriftlich anzuzeigen.

- (4) Nach Abschluss der Bauarbeiten haben die Vorhabenträger auf eigene Kosten ein entsprechendes Gutachten bezüglich sämtlicher zu schützenden Bäume durch einen unabhängigen Gutachter/Baumsachverständigen erstellen zu lassen und der Stadt zu übergeben. In dem Gutachten sollen die Bäume hinsichtlich aufgetretener Schäden untersucht und eine eventuelle Wertminderung monetär festgelegt werden. Nach Fertigstellung des Vorhabens und Vorliegen dieses Gutachtens wird die Stadt ferner, so notwendig, auf Kosten der Vorhabenträger eine Begutachtung sämtlicher Beschädigungen der geschützten Bäume durch einen unabhängigen Baumsachverständigen beauftragen, um den Grad der Beschädigung festzustellen. Die Beweislast dafür, dass die Beschädigung nicht von den Vorhabenträgern zu vertreten ist, obliegt den Vorhabenträgern.
- (5) Die Vorhabenträger haben weiter für jeden Baum, der infolge der Beschädigung nach vorstehendem Absatz zu fällen ist, auf ihrem Grundstück an geeigneter Stelle mehrere Bäume „Hochstamm, 3 x verschalt, mit Drahtballen, Stammumfang in cm 18-20 (H, 3xv., mDb, StU. 18/20)“ durch ein Fachunternehmen pflanzen zu lassen. Die Anzahl der als Ersatz zu pflanzenden Bäume ergibt sich aus dem Verhältnis von Stammumfang des zu fällenden Baumes zu 20.

Alternativ können die Vorhabenträger diese Ersatzbäume auch auf demjenigen Grundstück pflanzen, auf dem der beschädigte Baum steht oder stand, wenn das Einverständnis der Stadt bzw. des jeweiligen Grundstückseigentümers zuvor eingeholt wird. Sollte eine Ersatzpflanzung an geeigneter Stelle nicht möglich sein, wofür die Vorhabenträger beweispflichtig sind, so haben sie eine entsprechende Ersatzzahlung an die Stadt bzw. im Falle der Beschädigung eines in Privateigentum stehenden Baumes an den jeweiligen Eigentümer zu leisten.

In jedem Fall hat die Ersatzpflanzung innerhalb von 3 Monaten nach Feststellung der Tatsache, dass der beschädigte Baum gefällt werden muss, zu erfolgen, frühestens jedoch innerhalb von 3 Monaten nach Abschluss sämtlicher Baumaßnahmen. Die Vorhabenträger schulden für jede Ersatzpflanzung die sog. fachmännische Fertigstellungspflege für die Dauer von einem Jahr ab Pflanzung sowie im Anschluss daran die fachmännische Entwicklungspflege für weitere vier Jahre bzw. hat ein entsprechendes Fachunternehmen damit zu beauftragen. Sollte ein neu gepflanzter Baum nicht anwachsen oder zu einem späteren Zeitpunkt eingehen, müssen die Vorhabenträger erneut auf eigene Kosten eine entsprechende Ersatzpflanzung mit entsprechender Fertigstellungs- und Entwicklungspflege vornehmen.

Neupflanzungen sind im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen.

- (6) Alle nach diesem Vertrag und seinen Anlagen vorzunehmenden Baum-, Hecken-, Sträucher- und sonstigen Pflanzungen werden von den Vorhabenträgern auf eigene Kosten ausgeführt, einschließlich Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege. Für die vorgenannten Pflegestufen im Sinne der FLL und einschlägigen DIN-Vorschriften legen die Parteien einvernehmlich und auch als Gewährleistungsfristen fest: Fertigstellungspflege zur Herbeiführung der Abnahmereife 1 Jahr; Entwicklungspflege für 2 Jahre ab Abnahme; im Anschluss an die Entwicklungspflege die Unterhaltungspflege für weitere 2 Jahre (insgesamt also bis 4 Jahre nach Abnahme). Die Vorhabenträger haben insbesondere die nach dem künftigen rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehenen Pflanzungen und Rasenaussaaten vorzunehmen.
- (7) Zur Absicherung der Verpflichtungen aus den vorstehenden Absätzen 1 bis 3 vereinbaren die Stadt und die Vorhabenträger eine Vertragsstrafe gemäß § 26 Absatz 7 dieses Vertrages.

## **§ 19 Artenschutz**

- (1) Die Vorhabenträger verpflichten sich gesamtschuldnerisch, ausschließlich Baumaschinen, -geräte und -fahrzeuge einzusetzen bzw. einsetzen zu lassen, die den einschlägigen technischen Vorschriften und Verordnungen entsprechen.
- (2) Ein Befahren von Flächen sowie die Lagerung von Materialien ist nur in den dafür festgelegten Bereichen erlaubt.
- (3) Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind notwendige Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit, also nur im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen.
- (4) Es ist von einer nächtlichen Beleuchtung der Baustelle und der fertiggestellten Anlage abzusehen. Nach § 41 a BNatSchG sind neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen – ebenso wie Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke und beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen – technisch und konstruktiv so zu gestalten und mit Leuchtmitteln auszustatten, dass Tiere und Pflanzen vor

Lichtimmissionen umfassend geschützt werden. Zum Schutz wassergebundener Insekten sind nur solche Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Zum Schutz nachtaktiver Insekten dürfen für die Außenbeleuchtung nur LED-Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht verwendet werden. Bei den verwendeten Leuchten ist auf eine niedrige Lichtpunkthöhe zu achten. In diesem Zusammenhang wird auf das BfN-Skript 543 – „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen – Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung“ verwiesen.

## **§ 20 Archäologie**

(entfällt)

## **§ 21 Spielplatz**

(entfällt)

## **§ 22 Mobilitätskonzept / Carsharing**

(entfällt)

## **TEIL IV - SICHERHEITEN**

### **§ 23 Immissionsduldungsverpflichtung und Grunddienstbarkeit**

(entfällt)

### **§ 23a Festsetzungseinschränkung/Baubeschränkung und Grunddienstbarkeit**

(entfällt)

### **§ 24 Dienstbarkeiten/Reallast für Anlagen der öffentlichen Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sowie Entwässerung**

(entfällt)

### **§ 25 Wege und Dienstbarkeiten**

(entfällt)

### **§ 25a Allgemeines zu §§ 23 – 25**

Nach Durchführung der Vermessung sind die Beteiligten verpflichtet, den Inhalt der oben in §§ 23 – 25 vorgesehenen Dienstbarkeiten endgültig festzulegen und festzustellen, an welchem Teilgrundstück die entsprechende Eintragung zu erfolgen hat, ebenso die Eintragungsbewilligungen und -anträge dieser Dienstbarkeiten zu erklären. Den Inhalt der Dienstbarkeiten bestimmt die Stadt Kempten (Allgäu) nach billigem Ermessen.

### **§ 26 Sicherheitsleistungen, Vertragsstrafen**

(1) Zu Teil II, § 4 Art und Umfang der Erschließung

(1.1) Die Vorhabenträger verpflichten sich, der Stadt zur Sicherung der vertragsgemäßen Erfüllung der durch sie übernommenen Leistungen eine Sicherheit in Höhe von € 546.000,00 (in Worten: Fünfhundertsechszwanzigtausend Euro) beizubringen.

Die Stadt gibt die Sicherheit nach Aufforderung durch die Vorhabenträger frei, wenn diese einen entsprechenden mangelfreien Baufortschritt und Bautenstand durch aussagekräftige Belege nachweisen, und es sich um in sich abgeschlossene Teile der Gesamtleistung handelt. Mit der Freigabe der Sicherheit erklärt die Stadt nicht, die (Teil-)Leistung der Vorhabenträger in Teilen oder ganz abzunehmen; eine Teilabnahme oder Abnahme muss in jedem Fall gesondert und förmlich erfolgen. Die Freigabe erfolgt höchstens bis zu einem Betrag von 95 % der Sicherheit.

Die Vertragserfüllungssicherheit (-bürgschaft) dient der Absicherung der vertragsgemäßen Durchführung und Herstellung der von den Vorhabenträgern übernommenen Erschließungsleistungen gemäß § 4 des Vertrags. Sie ist den Vorhabenträgern nach Abnahme ihrer Leistung und Zug-um-Zug gegen Übergabe der

Bürgschaft von den Vorhabenträgern an die Stadt für Rechte bei Mängeln (Gewährleistungsbürgschaft) zurückzugeben.

- (1.2) Die Vorhabenträger stellen der Stadt zudem bei der Abnahme ihrer Leistungen eine Gewährleistungssicherheit in Höhe von 5 % der vorstehend in Absatz 1.1 genannten Sicherheit für die Dauer der Gewährleistung.
- (1.3) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass die Vorhabenträger die von ihnen zu stellenden Sicherheitsleistungen durch unbefristete, selbstschuldnerische, mit dem Verzicht auf die Rechte nach den §§ 768, 770, 771 BGB und auf das Recht zur Hinterlegung ausgestaltete Bürgschaften eines deutschen Kreditinstituts oder Versicherers spätestens vor der Behandlung dieses Vertrages in den städtischen Gremien erbringt. Die Haftung der Bürgin darf nicht vor dem Ende der Erfüllungs- und Gewährleistungszeit der Ansprüche der Stadt enden oder verjähren.
- (1.4) Insbesondere im Falle der Zahlungsunfähigkeit der Vorhabenträger ist die Stadt namentlich berechtigt, zur Fertigstellung von nicht erbrachten oder mangelhaften Leistungen die jeweiligen Sicherheiten zu verwerten und/oder noch offenstehende Forderungen Dritter gegen die Vorhabenträger für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Sicherheit direkt zu befriedigen.
- (2) Zu Teil II, § 8 Planung, Ausschreibung, Vergabe und Bauleitplanung  
Die Vorhabenträger versprechen der Stadt für den Fall, dass sie schuldhaft die in § 8 Absatz 2 übernommenen Verpflichtungen nicht oder nicht vertragsgemäß erfüllen, für jeden Fall der Zuwiderhandlung eine Vertragsstrafe in Höhe von € 10.000,00.
- (3) Zu Teil II, § 9 Baudurchführung  
Die Vorhabenträger versprechen der Stadt für den Fall, dass sie schuldhaft die in § 9 Absatz 1 übernommenen Verpflichtungen nicht oder nicht vertragsgemäß erfüllen, für jeden Fall der Zuwiderhandlung eine Vertragsstrafe in Höhe von € 10.000,00, mindestens jedoch in Höhe der Ansprüche, die wegen Schäden gegen die Stadt geltend gemacht werden, zu bezahlen.
- (4) Zu Teil III, § 15 Soziale Infrastruktur/Kinderbetreuungsplätze  
  
(entfällt)
- (5) Zu Teil III, § 16 Energiekonzept und Umweltbelange  
  
Die Vorhabenträger versprechen der Stadt für den Fall, dass sie schuldhaft die in § 16 übernommenen Verpflichtungen nicht oder nicht vertragsgemäß erfüllen, für jeden Fall der Zuwiderhandlung eine Vertragsstrafe in Höhe von € 25.000,00.
- (6) Zu Teil III, § 17 Maßnahmen für den Naturschutz  
  
Die Vorhabenträger versprechen der Stadt für den Fall, dass sie schuldhaft die in § 17 Absatz 8 und 9 übernommenen Verpflichtungen nicht oder nicht vertragsgemäß erfüllen, für jeden Fall der Zuwiderhandlung eine Vertragsstrafe in Höhe von € 40.000,00.
- (7) Zu Teil III, § 18 Schutz des Baumbestandes

Die Vorhabenträger haben für jeden Baum, der nach § 18 zu schützen ist und von ihnen dermaßen beschädigt wurde, dass die Schädigung direkte Auswirkung auf die verbleibende Lebenszeit bzw. Vitalität sowie die Stand- bzw. Bruchsicherheit des Baumes hat, eine Vertragsstrafe von € 10.000,00 an die Stadt zu zahlen.

Bei schuldhaftem Verstoß gegen die Anzeigepflicht nach § 18 Absatz 2 haben die Vorhabenträger eine Vertragsstrafe i.H.v. 10.000,00 Euro (in Worten: zehntausend Euro) an die Stadt zu zahlen. Den Vorhabenträgern obliegt die Beweislast für etwaiges Nichtvertretenmüssen.

(8) Gemeinsame generelle Regelungen

(8.1) Die Stadt kann alle Vertragsstrafen neben der Erfüllung der jeweiligen entsprechenden Vertragspflichten verlangen.

(8.2) Die (jeweilige) Vertragsstrafe wird nicht verwirkt, wenn die Vorhabenträger das Nichteinhalten nicht zu vertreten haben, wobei leichte Fahrlässigkeit ausreicht. Nicht von den Vorhabenträgern 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 von den Vorhabenträgern zu vertretenden Grund und damit vergleichbare Fälle. Höhere Gewalt liegt vor bei unvorhersehbaren Ereignissen oder solchen, die außerhalb des Einflussvermögens der Vorhabenträger liegen (beispielsweise Krieg, Streik, Naturkatastrophen, Seuchen einschließlich Epidemien und Pandemien – jeweils, soweit sie nicht kalkulierbar sind) und deren Auswirkungen auf die Vertragserfüllung durch die Vorhabenträger trotz zumutbarer Bemühungen nicht verhindert werden können.

## **TEIL V - SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

### **§ 27 Planungsfreiheit und Haftungsausschluss**

- (1) Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtungen, ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans für die im Plangebiet liegenden Grundstücke durchzuführen und/oder insbesondere mit einem bestimmten Ergebnis als Satzung eines Bebauungsplans abzuschließen.

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Stadt 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 aufgrund ihrer Planungshoheit vorgebracht werden.

- (2) Eine Haftung der Stadt für Aufwendungen der Vorhabenträger, die diese in der Erwartung der Aufstellung eines Bebauungsplans für den in der Vorbemerkung dieses Vertrages bezeichneten Grundbesitz getätigt haben oder künftig tätigen werden, 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. 709-2 für unwirksam oder nichtig erklärt werden sollte, sind Ansprüche auf Schadensersatz oder Entschädigung – soweit gesetzlich zulässig – ausgeschlossen.

- (3) Die Vorhabenträger erkennen die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplans an und verzichten auf eventuell sich hieraus ergebenden Übernahme- und Geldentschädigungsansprüche nach § 40 bis 44 BauGB.

### **§ 28 Rechtsnachfolger, Haftungsübernahme**

Die Vorhabenträger verpflichten sich, die in diesem Vertrag übernommenen schuldrechtlichen Pflichten und Bindungen ihren jeweiligen Rechtsnachfolgern im Eigentum der beplanten Fläche jeweils mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen.

### **§ 29 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.

### **§ 30 Rücktritts- und Kündigungsrecht**

- (1) Sollte bis zum 30.06.2027 kein rechtskräftiger Bebauungsplan für das in der Präambel genannte Baugebiet vorliegen, sind die Vorhabenträger berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten.
- (2) Die Stadt kann den Vertrag jederzeit kündigen, wenn die Vorhabenträger ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommen. Die Stadt hat den Vorhabenträgern eine angemessene Frist zur Vertragserfüllung zu setzen und zu erklären, dass nach Ablauf dieser Frist der Vertrag gekündigt wird. Die Kündigung des Vertrages kann auch auf einen in sich abgeschlossenen Teil der vertraglichen Leistungen beschränkt werden. Nach der Kündigung ist die Stadt berechtigt, den noch nicht vollendeten Teil der Leistungen zu Lasten der Vorhabenträger durch einen Dritten ausführen zu lassen. Die Ansprüche auf Ersatz des evtl. entstehenden weiteren Schadens (z.B. wegen Nichterfüllung) bleiben bestehen.

### **§ 31 Verschwiegenheitsverpflichtung und Datenschutz**

- (1) Die Vertragsparteien sind verpflichtet, über Betriebsgeheimnisse der jeweils anderen Partei und sonstige über Umstände, insbesondere wirtschaftlicher, personeller und projektbezogener Art der am Projekt Beteiligten, die im Rahmen der Durchführung dieses Vertrages bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren. Dies gilt insbesondere auch für diesen Vertrag einschließlich sämtlicher Anlagen. Die Verschwiegenheitsverpflichtung gilt nicht für die Weitergabe solcher Umstände, die zur ordnungsgemäßen Erfüllung dieses Vertrages gehören, oder soweit eine Weitergabe aus gesetzlichen Verpflichtungen erforderlich ist.
- (2) Die Vorhabenträger sind verpflichtet, bei personenbezogenen Daten die geltenden datenschutzrechtlichen Vorschriften, insbesondere die Datenschutzgrundverordnung (DSGVO), zu beachten.

### **§ 32 Ausfertigung, Kosten**

Dieser Vertrag wird einschließlich der Anlagen für jede Vertragspartei zweifach ausgefertigt. Zusätzlich erhält die Stadt ein weiteres, lose geheftetes Exemplar ohne Anlagen. Die Kosten des Vertrages, seines Vollzugs und der Beurkundung sowie etwa anfallende Grunderwerb- und/oder Schenkungssteuer tragen die Vorhabenträger.

### **§ 33 Sonstiges**

- (1) Änderungen, Ergänzungen und Nebenabreden dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, soweit nicht wegen des Inhalts der Erklärung eine andere Form gesetzlich vorgeschrieben ist. Dies gilt auch für eine Änderung dieser Bestimmung. Nebenabreden bestehen nicht.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich so weit wie möglich entsprechen. Dies gilt auch bei Vertragslücken. Art. 60 Bay VwVfG bleibt unberührt.

- (3) Die Vorhabenträger sind nicht berechtigt, Forderungen aus diesem Vertrag an Dritte abzutreten oder zu verpfänden.
- (4) Es gilt deutsches Recht.
- (5) Erfüllungsort und Gerichtsstand für den Zivilrechtsweg ist Kempten (Allgäu). Im Übrigen ist Gerichtsstand für Ansprüche aus diesem öffentlich-rechtlichen Vertrag der Sitz des Bayerischen Verwaltungsgerichts Augsburg in Augsburg.

**§ 34 Notarielle Beurkundung**

Der vorliegende Vertrag bedarf der notariellen Beurkundung; dementsprechend sind die für die notarielle Abwicklung des Vertrages notwendigen Erklärungen noch vorzusehen, z. B. Grundbuchdaten, Grundbucheklärungen, Verweisungen, Notarvollmachten, Abwicklungsvollmachten, Hinweise, etc.

Kempten, den

\_\_\_\_\_

Kempten, den

\_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_  
**Walter Bodenmüller**

Kempten, den

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
**Sebastian Michael Maurus**

**Anlagen:**

Wie in § 2 geregelt