

Städtebaulicher Vertrag

zum

BEBAUUNGSPLAN

Nr. 709-3

3. Änderung „Heisinger Straße – Sondergebiet Photovoltaik“

im Bereich zwischen der Autobahn A7 und der Kaufbeurer Straße / Leubaser Straße,
beidseits 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 Elias Bodenmüller,

Edisonstraße 4, 87437 Kempten (Allgäu),

- im Folgenden „**Erschließungsträger zu
1)**“ genannt -

sowie der

Ulrich und Bodenmüller GbR,

diese vertreten durch die Gesellschafter Alexander Ulrich und Elias Bodenmüller,
Edisonstraße 4, 87437 Kempten (Allgäu),

- im Folgenden „**Erschließungsträgerin zu 2)**“

genannt -

- beide zusammen „**die Erschließungsträger**“

genannt -

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

über das Projekt „Sondergebiet Photovoltaik“ [Fl.Nr. 919/9, 919/3, 919, 920/2, 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 Erschließungsträger
- § 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) (entfällt)
- § 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)
- § 22a Rückbauverpflichtung

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
- § 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. 709-3, 4. Änderung“ der kreisfreien Stadt Kempten (Allgäu). Dessen Aufstellung hat der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) in seiner Sitzung vom 29.01.2024 beschlossen.

Der Bebauungsplanentwurf betrifft ein Gebiet mit einer Fläche von ca. 49.032 m². Zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses befinden sich die Grundstücke mit den Flurnummern 919/9 und 919/3, Gemarkung St. Mang, im Eigentum des Erschließungsträgers zu 1), die Grundstücke mit den Flurnummern 919 sowie 920/2, Gemarkung St. Mang, im Eigentum des Erschließungsträgers zu 1) sowie des Herrn Alexander Ulrich je zur Hälfte. Die Flächen liegen im Bereich Ursularied, östlich der Autobahn A7 und im Süden des dortigen Gewerbegebietes „Heisinger Straße“.

In der derzeit gültigen 1. Änderung des Bebauungsplanes „Heisinger Straße“ ist der in der nun anstehenden Überplanung nördliche Teil entlang der Zufahrt aus der Heisinger Straße als Gewerbefläche (GE 3) mit einer Fläche von ca. 2.300 m² ausgewiesen. Die restliche Fläche wird als Fläche zum Schutz der Natur und Landschaft ausgewiesen. Der bereits bestehende Bebauungsplan wird nun überschrieben, wobei die Festsetzungen zur Gewerbefläche weitgehend übernommen werden.

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird zum einen die Baurechtschaffung für ein an das bereits bestehende Gewerbegebiet anschließende Gewerbegebiet angestrebt. Die Baurechtschaffung hinsichtlich des Gewerbegebietes 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 zu sehen.

Die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage mit einer derzeitig geplanten Leistung von rund 6.000 kWp zum anderen entspricht den Forderungen des Landesentwicklungsplanes, die Versorgung der Bevölkerung und Wirtschaft mit Energie insbesondere aus erneuerbaren Energien durch den im überragenden öffentlichen Interesse liegenden und der öffentlichen Sicherheit dienenden Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur sicherzustellen.

Die Erschließungslast liegt bei der Stadt (§ 123 Abs. 1 BauGB). Die Erschließungskosten (ohne Wasser und Abwasser) werden vorläufig auf ca. € 450.000,00 brutto geschätzt.

Mit diesem Vertrag wird die Erschließung und Entwicklung des Gebiets „Heisinger Straße“ auf die Erschließungsträger übertragen. Die Stadt ist gegenüber den Erschließungsträgern 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 Erschließungsträgern nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Herstellung der Erschließung der Grundstücke Fl.Nr. 919/9, 919/3, 919, 920/2, Gemarkung St. Mang, im Bereich des zu erstellenden Bebauungsplans Nr. 709-3 „Heisinger Straße – Sondergebiet Photovoltaik“ der Stadt vom 28.01.2025. Die Umgrenzung des Gebiets ergibt sich aus der als **Anlage 1** beigefügten Planzeichnung (Maßstab 1:1000) vom 28.01.2025.
- (2) Die Erschließungsträger 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. 709-3 „Heisinger Straße – Sondergebiet Photovoltaik“.
- (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 Erschließungsträgern 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 Erschließungsträgerschaft sind:
 - (a) dieser Vertrag;
 - (b) der künftige rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 709-3 "Heisinger Straße – Sondergebiet Photovoltaik"
 - (c) **Anlage 1:** Planzeichnung (Maßstab 1:1000) vom 28.01.2025 zum vertragsgegenständlichen Baugebiet „Heisinger Straße – Sondergebiet Photovoltaik“ im noch nicht rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 709-3 „Heisinger Straße – Sondergebiet Photovoltaik“;
 - (d) **Anlage 2:** Berechnung der Erschließungskosten und Sicherheitsleistung;
 - (e) **Anlage 3:** Lageplan der auf die Stadt zu übertragenden Erschließungsflächen;
 - (f) **Anlage 4:** Lageplan der Ausgleichsfläche;
 - (g) **Anlage 5:** Merkblatt "Baumschutz auf Baustellen";

- (h) 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;
 - (i) die allgemein anerkannten Regeln der Technik;
 - (j) 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 Erschließungsträger 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 Erschließungsträger 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 Erschließungsträger

- (1) Die Erschließungsträger 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 Erschließungsträger dürfen keine Unternehmer- oder Lieferanteninteressen vertreten oder verfolgen.
- (3) Die Erschließungsträger 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 Erschließungsträger für ihre Leistungen bleibt jedoch unberührt. Die Erschließungsträger 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 Erschließungsträger 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 Erschließungsträger 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 Erschließungsträger führen auf diese Weise ein professionelles Berichtswesen (Reporting) in ihrem Leistungsbereich durch. Die Erschließungsträger sind berechtigt, dieses Reporting auf das beauftragte Planungsbüro zu übertragen.
- (6) Die Erschließungsträger haben auf Aufforderung der Stadt zusätzlich jederzeit ihren jeweiligen Leistungsstand nachzuweisen.
- (7) Darüber hinaus haben die Erschließungsträger 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 die Heisinger Straße vorzunehmen. Die bestehende Einmündung zum ... soll als Zufahrt verwendet werden. Weiterhin sind in Einfahrtsmündung dementsprechend Sichtachsen vorzusehen.
- Die Erschließungsträger tragen gesamtschuldnerisch sämtliche Kosten bezüglich der Erschließung.
- Die Ausschreibung sowie die Beauftragung der ausführenden Firmen erfolgt über die Erschließungsträger (siehe nachfolgend § 8).
- (3) Die Erschließungsträger übernehmen weiter gesamtschuldnerisch auf ihre Kosten die endgültige Vermessung des Baugebietes sowie eventuelle Mehrkosten der unterirdischen Verlegung von Telekommunikationseinrichtungen gegenüber der oberirdischen Verlegung.
- (4) Die Erschließungsträger 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 künftigen rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 709-3 „Heisinger Straße – SO Photovoltaik“. 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 Erschließungsträger 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 Erschließungsträger 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 Erschließungsträgern 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 Erschließungsträgern ist bekannt, dass die Stadt ohne städtebaulichen Vertrag in absehbarer Zeit nicht in der Lage wäre, das Baugebiet zu erschließen. Die Erschließungsträger haben andererseits ein besonderes Interesse an einer baldigen Schaffung von Baurecht und Realisierung der Bebauung. Die Erschließungsträger 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 (ohne Wasser und Abwasser) werden vorläufig auf ca. € 450.000,00 brutto geschätzt (**Anlage 2**).

- (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 Erschließungsträgern 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 Erschließungsträgern 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 Erschließungsträgerin herzustellenden Unterlagen durch das Amt für Tiefbau und Verkehr freigegeben werden können. Der abgestimmte Projektzeitenplan ist von den Erschließungsträgern 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 Erschließungsträger und das von ihnen beauftragte Ingenieurbüro zu entsprechen haben. Die endgültige Ausführungsplanung für die von den Erschließungsträgern 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 Erschließungsträger und von ihnen beauftragte Unternehmen zu entsprechen haben.
- (5) Die Erschließungsträger 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 Erschließungsträgern 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 Erschließungsträger gesamtschuldnerisch jeweils eine Zustandserfassung und -bewertung durchzuführen.

Alle ihnen entstehenden Kosten für diese Maßnahmen behalten die Erschließungsträger 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 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 durch die Erschließungsträger erneut zu bewerten und der Ersterfassung gegenüber zu stellen. Dieser Termin ist ebenfalls von den Erschließungsträgern 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 Erschließungsträger schuldhaft verursacht wurden, sind unverzüglich durch die Erschließungsträger auf eigene Kosten in Abstimmung mit dem Amt für Tiefbau und Verkehr der Stadt zu beseitigen. Bei Meinungsverschiedenheiten wird auf Kosten der Erschließungsträger ein unabhängiges Sachverständigengutachten zur Zuordnung der Schäden in Auftrag gegeben. Ergibt das Gutachten, dass die Erschließungsträger keine Schäden verursacht haben oder dass die Schäden ihnen nicht zugerechnet werden können, ohne dass die Ursache der nicht möglichen Zurechnung von den Erschließungsträgern unterlassene Maßnahmen im Sinne dieses Absatzes sind, können die Erschließungsträger 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 Erschließungsträger stimmen den Bauablauf mit dem Amt für Tiefbau und Verkehr der Stadt Kempten ab.
- (5) Die Erschließungsträger 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 KKV, 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 Erschließungsträger haben der Stadt jeweils auf Verlangen die erforderlichen Unterlagen, insbesondere die Ausführungsplanung, vorzulegen. Die Verantwortung der Erschließungsträger für die ordnungsgemäße Herstellung der Anlagen wird hierdurch nicht berührt.
- (7) Die Erschließungsträger 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 Erschließungsträgern abgestimmt.
 - (8) Die Erschließungsträger 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 Erschließungsträger 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 Erschließungsträger im Einvernehmen mit dem Amt für Tiefbau und Verkehr der Stadt durch den zuständigen Versorgungsträger (Stadt Kempten und AllgäuNetz) zu veranlassen.
 - (11) Erfüllen die Erschließungsträger 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 Erschließungsträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten im eigenen Namen und auf Kosten der Erschließungsträger 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 Erschließungsträger 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 Erschließungsträger verpflichten sich, auf Aufforderung der Stadt dieser die hierfür notwendigen, aus ihrer Sphäre stammenden Informationen zur Verfügung zu stellen.
- (2) Die Erschließungsträger 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 Erschließungsträger 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 Erschließungsträger 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 Erschließungsträger 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 Erschließungsträger 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 Erschließungsträger unverzüglich unabhängig von etwaigen Mängelansprüchen der Erschließungsträger 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 Erschließungsträger veranlassen den Termin für die Begehung. Die Erschließungsträger 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 Erschließungsträger 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 Erschließungsträger beseitigen lassen.

§ 11 Gefahrtragung, Verkehrssicherung und Haftung

- (1) Die Verantwortung für alle Erschließungsarbeiten liegt bei den Erschließungsträgern.
- (2) Die Gefahr des zufälligen Untergangs oder einer zufälligen Verschlechterung der in Herstellung befindlichen Erschließungsanlagen tragen die Erschließungsträger. Mit der Abnahme der Erschließungsanlagen geht die Gefahr auf die Stadt über.
- (3) Die Erschließungsträger tragen die Haftung für Schäden, die sich im Zusammenhang mit der Durchführung der in diesem Vertrag erfassten Erschließungsarbeiten ergeben; die Erschließungsträger stellen die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Dies gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse und auch dann, wenn die Erschließungsträger 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 Erschließungsträger im gesamten Erschließungsbereich die Verkehrssicherungspflicht. Mit der Abnahme gehen die Verkehrssicherungspflicht und die Gefahrtragung betreffend die öffentlichen Erschließungsanlagen auf die Stadt über.
- (5) Die Erschließungsträger 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 Erschließungsträgern nach diesem Vertrag zu erbringenden Erschließungsanlagen zeigen die Erschließungsträger 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 Erschließungsträgern einen oder mehrere Termine zur Abnahme fest, die in Form von Begehungen und der fachtechnisch erforderlichen Prüfungen stattfindet. Die Erschließungsleistungen (Bauleistungen und Leistungen der Erschließungsträger) sind von der Stadt und den Erschließungsträgern 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 Erschließungsträger 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 Erschließungsträger beseitigen zu lassen. Nach Beseitigung der Mängel ist die Abnahme für die beanstandeten Teile zu wiederholen. Die Erschließungsträger 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 Erschließungsträger
- 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 Straßenentwässerungskanal 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) Der Erschließungsträger zu 1) verpflichtet sich, das Eigentum an den öffentlichen Erschließungsflächen (in **Anlage 3** lila schraffiert) zu insgesamt ca. 72 qm 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 verpflichtet sich der Erschließungsträger zu 1) 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 bewilligt der Erschließungsträger zu 1) 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 Erschließungsträger ihnen gehörende Grundstücksflächen mit Erschließungsanlagen überbaut haben, übertragen sie auch diese Flächen der Stadt kostenlos und tragen die notwendigen Vermessungskosten.
- (4) Der Erschließungsträger zu 1) versichert, 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 dem Erschließungsträgern 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 Erschließungsträger 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 Erschließungsträger 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)

(entfällt)

§ 16 Energiekonzept und Umweltbelange

- (1) Die Erschließungsträger 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.
- (6) Zur Absicherung dieser Verpflichtungen in Absatz 1 und 2 vereinbaren die Stadt und die Erschließungsträger 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 22.142 Wertpunkten ausgelöst.
- (2) Der Ausgleich erfolgt auf einer externen Ausgleichsfläche auf Flurstück Nr. 291/2, Gemarkung Lauben (Kemptener Straße 3, 87493 Lauben/Heising), welches im Eigentum des Herrn Walter Bodenmüller steht. Die Fläche des Gesamtgrundstücks beträgt ca. 11.000 m², von denen ca. 8.400 m² aufwertbar sind. Dabei handelt es sich um die Ackerfläche. Von den ca. 8.400 m² sind für den Ausgleich 2.770 m² notwendig (Lageplan als **Anlage 4**).
- (3) Alle im künftigen rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 709-3 „Heisinger Straße – Sondergebiet Photovoltaik“ dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung bzw. zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (insbesondere Teil II Ziffer 2) sind von den Erschließungsträgern 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 4** dargestellte und als Ausgleichsfläche gekennzeichneten Fläche notwendig werdenden Pflegemaßnahmen sind Teil II, Ziffer 2 des künftigen rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 709-3 „Heisinger Straße – Sondergebiet Photovoltaik“ zu entnehmen.
- (4) Monitoring-Maßnahmen sind nicht notwendig.
- (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 Erschließungsträger verpflichten sich gesamtschuldnerisch, spätestens bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 709 – 3 „Heisinger Straße – Sondergebiet Photovoltaik“ eine vom Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 291/2, Gemarkung Lauben zu Gunsten der Stadt Kempten (Allgäu) ausgestellte beschränkt persönlichen Dienstbarkeit an dem Grundstück Fl.Nr. 291/2, Gemarkung Lauben, folgenden Inhalts beizubringen:

„Das Grundstück Fl.Nr. 291/2, Gemarkung Lauben, darf auf der im Lageplan (**Anlage 4**) gekennzeichneten Ausgleichsfläche 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. 709-3 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 II Ziffer 2 des Bebauungsplanentwurfs Nr. 709-3 „Heisinger Straße – Sondergebiet Photovoltaik“ beschriebenen wiederkehrenden Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen verpflichten sich die Erschließungsträger ferner gesamtschuldnerisch, zu Gunsten der Stadt Kempten (Allgäu), an dem Grundstück Fl.Nr. 291/2, Gemarkung Lauben, spätestens bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplanentwurfs Nr. 709-3 „Heisinger Straße – Sondergebiet Photovoltaik“ eine Reallast entsprechenden Inhalts beizubringen. Dieses Recht ist auf die Dauer von 25 Jahren ab Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen an dem Grundstück Fl.Nr. 291/2, Gemarkung Lauben, 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 Erschließungsträger versprechen der Stadt für den Fall, dass sie die in vorstehenden Absätzen 6 und 7 übernommenen Verpflichtungen zur Beibringung der Dienstbarkeit bzw. Reallast nicht, nicht rechtzeitig bzw. nicht vollständig erfüllen, für jeden Fall der Nicht- bzw. Teilerfüllung bzw. Fristüberschreitung Vertragsstrafe nach § 26 Absatz 6.
- (9) Die Stadt übernimmt im Zusammenhang mit der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit und/oder der Reallast keinerlei Unterhaltungsverpflichtungen, Verkehrssicherungspflichten und/oder Kosten.

§ 18 Schutz des Baumbestandes

- (1) Bei der Herstellung des Vorhabens haben die Erschließungsträger auf ihre Kosten alle erforderlichen Maßnahmen zum Schutz der im Bebauungsplanentwurf als zu erhaltend festgesetzten Einzelbäume 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 „Merksblatt Baumschutz auf Baustellen“ der Stadt (**Anlage 5**) findet entsprechende Anwendung.

- (2) Zum Schutz der bestehenden Bäume entlang der neu herzustellenden Zufahrtstraße zum geplanten Gewerbegebiet ist entlang der herzustellenden Zufahrt 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 Erschließungsträger auf eigene Kosten einen Baumschutzsachverständigen und eine qualifizierte Fachfirma hinzuzuziehen. Diese werden von den Erschließungsträgern 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 Erschließungsträger 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 Erschließungsträger 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 Erschließungsträgern zu vertreten ist, obliegt den Erschließungsträgern.
- (5) Die Erschließungsträger 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 Erschließungsträger 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 Erschließungsträger 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 Erschließungsträger 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 Erschließungsträger 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 Erschließungsträgern 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 Erschließungsträger 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 Erschließungsträger eine Vertragsstrafe gemäß § 26 Absatz 7 dieses Vertrages.

§ 19 Artenschutz

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 nachtaktiver Insekten dürfen für die Außenbeleuchtung nur LED-Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht verwendet werden, die auch auf Fledermäuse keine Lockwirkung haben. 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)

§ 22a Rückbauverpflichtung

- (1) Die Erschließungsträger beabsichtigen auf den Grundstücken FINrn. 919 und 920/2 eine Freiflächenphotovoltaikanlage mit einer installierten Leistung von ca. 6.000 kWp zu errichten. Die vorgesehene Nutzungsdauer der Anlage beträgt 30 Jahre.
- (2) Die Erschließungsträger verpflichten sich gesamtschuldnerisch, die für den Betrieb und die Nutzung einer Freiflächenphotovoltaikanlage auf den Grundstücken FINrn. 919 und 920/2, je Gemarkung St. Mang, dort errichteten baulichen Anlagen einschließlich Nebenanlagen innerhalb einer Frist von 12 Monaten auf eigene Kosten zurückzubauen bzw. zurückbauen zu lassen, wenn die Freiflächenphotovoltaikanlage nicht betrieben

wird oder der Betrieb aufgegeben wird. Ein Betrieb der Freiflächenphotovoltaikanlage ist nur anzunehmen, wenn spätestens 12 Monate nach Bekanntmachung der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Heisinger Straße – Sondergebiet Photovoltaik“ aus der Freiflächenphotovoltaikanlage erstmals Strom in das öffentliche Netz eingespeist wird. Eine Betriebsaufgabe liegt vor, wenn eine dauerhafte Stromeinspeisung nicht mehr oder nur noch in untergeordnetem Umfang erfolgt; untergeordnet ist die Stromeinspeisung, wenn die über einen Zeitraum von 12 Monaten eingespeiste Strommenge weniger als ein Viertel der möglichen maximalen Jahresstrommenge (errechnet aus der vorgesehen zu installierenden Maximalleistung von 6.000 kWp und den Jahressonnenstunden für Bayern gem. den hierfür jeweils aktuellst verfügbaren Daten des statistischen Bundesamtes) beträgt.

Die Erschließungsträger haben der Stadt die erstmalige Stromeinspeisung sowie eine etwaige Betriebsaufgabe unverzüglich anzuzeigen.

Nach erfolgtem Rückbau ist der ursprüngliche Zustand des Grundstückes (landwirtschaftliche Grünfläche) wiederherzustellen.

- (3) Sollten die Erschließungsträger mit dem Rückbau und der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes in Verzug kommen und auch nach angemessener Nachfristsetzung durch die Stadt die Photovoltaikanlage einschließlich Nebenanlagen nicht bzw. nicht vollständig zurückbauen bzw. den ursprünglichen Zustand nicht wiederherstellen, hat die Stadt das Recht, den Rückbau und/oder die Wiederherstellung auf Kosten der Erschließungsträger selbst vorzunehmen oder vornehmen zu lassen (Ersatzvornahme). Einer etwaigen hierfür erforderlichen Inanspruchnahme der Grundstücke FlNr. 919 und 920/2, je Gemarkung St. Mang, stimmen die Erschließungsträger bereits heute zu.
- (4) Zur Absicherung der aus Absatz 3 resultierenden Kostentragungspflicht der Erschließungsträger für die Ersatzvornahme leisten diese der Stadt eine Sicherheit gemäß § 26 Abs. 7a dieses Vertrages durch Bestellung einer Grundschuld; die Bestellung der Grundschuld ist Voraussetzung für die Baufreigabe durch die Stadt.

Ebenso werden die Erschließungsträger zur Ermöglichung der Ersatzvornahme eine Duldungsverpflichtung des weiteren Grundstückseigentümers Alexander Ulrich (mit Weitergabeverpflichtung) beibringen.

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

- (1) Auf dem Vorhabengrundstück Fl.Nr. 919/3, Gemarkung St. Mang, wird von den Erschließungsträgern eine private Verkehrsfläche hergestellt. Diese ist mit „GFR“ gekennzeichnet (**Anlage 1**).
- (2) Der Erschließungsträger zu 1) als Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 919/3, Gemarkung St. Mang, räumt hieran sowohl der Stadt als auch dem Eigentümer der Flurstücke Nr. 919 und 920/2 ein umfassendes Geh- und Fahrtrecht ein und bestellt hierfür formwirksam eine entsprechende Grunddienstbarkeit zu Lasten des betreffenden Flurstücks und korrespondierend eine entsprechende beschränkt-persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt sowie des Eigentümers der Flurstücks Nr. 919 und 919/3.

§ 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 Erschließungsträger verpflichten sich, der Stadt zur Sicherung der vertragsgemäßen Erfüllung der durch sie übernommenen Erschließungsleistungen eine Sicherheit in Höhe von € 540.000,00 (in Worten: Fünfhundertvierzigtausend Euro) beizubringen.

Die Stadt gibt die Sicherheit nach Aufforderung durch die Erschließungsträger 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 Erschließungsträger 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 Erschließungsträgern übernommenen Erschließungsleistungen gemäß § 4 des Vertrags. Sie ist den Erschließungsträgern nach Abnahme ihrer Leistung und Zug-um-Zug gegen Übergabe der Bürgschaft von den Erschließungsträgern an die Stadt für Rechte bei Mängeln (Gewährleistungsbürgschaft) zurückzugeben.

- (1.2) Die Erschließungsträger 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 Erschließungsträger 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 Erschließungsträger 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 Erschließungsträger für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Sicherheit direkt zu befriedigen.
- (2) Zu Teil II, § 8 Planung, Ausschreibung, Vergabe und Bauleitplanung
Die Erschließungsträger 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 Erschließungsträger 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 Erschließungsträger 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 Erschließungsträger versprechen der Stadt für den Fall, dass sie schuldhaft die in § 17 Absatz 6 und 7 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 Erschließungsträger 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 Erschließungsträger eine Vertragsstrafe i.H.v. 10.000,00 Euro (in Worten: zehntausend Euro) an die Stadt zu zahlen. Den Erschließungsträgern obliegt die Beweislast für etwaiges Nichtvertretenmüssen.

- (7a) Zu Teil III, § 22a Rückbauverpflichtung

- (7a.1.) Zur Sicherung der Rückbau- und Wiederherstellungsverpflichtung bzw. der Ersatzvornahme hierzu verpflichten sich die Erschließungsträger auf ihre Kosten zu Gunsten der Stadt eine Grundschuld zu bestellen.

Die Höhe der zu bestellenden Grundschuld bemisst sich nach der Höhe der zu erwartenden Rückbau- und Wiederherstellungskosten nach Ablauf der voraussichtlichen Nutzungsdauer (vgl. § 22a Abs. 1 S. 2) der Photovoltaikanlage. Zur Ermittlung dieses Betrages werden die Erschließungsträger drei Angebote für den Rückbau einer zur hier vorgesehenen Freiflächenphotovoltaikanlage vergleichbaren Anlage und für die Wiederherstellung des Grundstückes einholen. Der sich aus diesen Angeboten ergebende Durchschnittsbetrag für den Rückbau und die Wiederherstellung ist sodann bezogen auf die voraussichtliche Nutzungsdauer mit der sich aus dem Baupreisindex für Gewerbegebäude des statischen Bundesamtes ergebenden Preissteigerung aus den letzten fünf Jahren zu indizieren und mit einem Sicherheitszuschlag von 5 % zu versehen. Auf dieser Basis legen die Erschließungsträger und die Stadt die Höhe der zu bestellenden Grundschuld fest; soweit eine einvernehmliche Festlegung nicht gelingt, bestimmt die Stadt gem. § 315 BGB die Höhe der Grundschuld nach billigem Ermessen.

Die Stadt gibt die Sicherheit nach erfolgtem Rückbau und erfolgter Wiederherstellung sowie Aufforderung durch die Erschließungsträger durch Abgabe einer Löschungsbewilligung frei; Bewilligung und Löschung erfolgen auf Kosten der Erschließungsträger.

- (7a.2.) Die Grundschuld ist anteilig für beide Grundstücke – FINr 919 und FINr. 920/2 – zu Gunsten der Stadt und auf Kosten der Erschließungsträger an jeweils erster Rangstelle im Grundbuch einzutragen. Die Eintragung ist der Stadt unverzüglich nachzuweisen, zuvor darf mit dem Bau nicht begonnen werden.

Nach Vorlage des Eintragungsnachweises gibt die Stadt den Bau durch schriftliche Erklärung gegenüber den Erschließungsträgern innerhalb von *14 Tagen* ab Zugang des Nachweises frei. Beginnen die Erschließungsträger vor Baufreigabe mit den Bauarbeiten zur Errichtung der Photovoltaikanlage, wird für jede Woche des

vorzeitigen Beginns eine an die Stadt zu leistende Vertragsstrafe in Höhe von € 10.000,00 (in Worten: Zehntausend EURO) zur Zahlung fällig.

- (7a.3.) Insbesondere im Falle der Zahlungsunfähigkeit der Erschließungsträger ist die Stadt namentlich berechtigt, zur Fertigstellung von nicht erbrachten oder mangelhaften Rückbau- und/oder Wiederherstellungsleistungen die jeweiligen Sicherheiten zu verwerten und/oder noch offenstehende Forderungen Dritter gegen die Erschließungsträger für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Sicherheit direkt zu befriedigen.
- (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 Erschließungsträger das Nichteinhalten nicht zu vertreten haben, wobei leichte Fahrlässigkeit ausreicht. Nicht von den Erschließungsträgern 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 Erschließungsträgern zu vertretenden Grund und damit vergleichbare Fälle. Höhere Gewalt liegt vor bei unvorhersehbaren Ereignissen oder solchen, die außerhalb des Einflussvermögens der Erschließungsträger liegen (beispielsweise Krieg, Streik, Naturkatastrophen, Seuchen einschließlich Epidemien und Pandemien – jeweils, soweit sie nicht kalkulierbar sind) und deren Auswirkungen auf die Vertragserfüllung durch die Erschließungsträger 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 Erschließungsträger, 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. 709-3 für unwirksam oder nichtig erklärt werden sollte, sind Ansprüche auf Schadensersatz oder Entschädigung – soweit gesetzlich zulässig – ausgeschlossen.

- (3) Die Erschließungsträger 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 Erschließungsträger 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 Erschließungsträger berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten.
- (2) Die Stadt kann den Vertrag jederzeit kündigen, wenn die Erschließungsträger ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommen. Die Stadt hat den Erschließungsträgern 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 Erschließungsträger 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 Erschließungsträger 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 Erschließungsträger.

§ 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 Erschließungsträger 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

Elias Bodenmüller

Kempten, den

Ulrich & Bodenmüller GbR

Anlagen:

Wie in § 2 geregelt