

Erschließungsvertrag

notarielle Beurkundung

zwischen der

Gemeinde Großpösna
Im Rittergut 1, 04463 Großpösna
vertreten durch die Bürgermeisterin
Frau Dr. Gabriela Lantzsch

- nachstehend "Gemeinde" genannt -

und der

Heimat-Haus GmbH
Europastraße 3
77933 Lahr
vertreten durch ihren alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer Herrn Matthias Kappis

- nachstehend "Erschließungsträger" genannt -

zum

„Generationenpark Großpösna“

Vorbemerkung

Die Vertragsparteien wollen mit diesem Vertrag ein städtebauliches Konzept der Vereinigung verschiedener Wohnformen für alle Generationen umsetzen, wobei auch alternative Wohnformen für Senioren, pflegebedürftige Personen und solche Personen mit Einschränkungen Berücksichtigung finden, womit die Gemeinde die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB beabsichtigt. Im Generationenpark ist daher u.a. die Errichtung von bis zu 23 Doppelbungalows bzw. Dreierbungalows mit max. 46 Wohneinheiten, ca. 60 Servicewohnungen, von Baulichkeiten für 2 Wohngemeinschaften mit je 12 Plätzen und eine Tagespflegeeinrichtung mit 15 Plätzen geplant. Darüber hinaus plant die Gemeinde die Errichtung einer neuen Kindertagesstätte.

Der Gemeinderat der Gemeinde Großpösna hat am 15.10.2018 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Generationenpark Großpösna“, Beschluss Nr. 116-682-IV-18, und am 27.07.2020 einen Abwägungsbeschluss zum Entwurf des Bebauungsplans „Generationenpark Großpösna“, Beschluss Nr. GR-2020-30, gefasst.

§ 1 Übertragung der Durchführung der Erschließung/Anforderungen

- (1) Die Gemeinde überträgt hiermit gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB die Durchführung der Erschließung des nachstehend genannten Gebietes auf den Erschließungsträger.

Das Erschließungsgebiet umfasst insgesamt 63.006 m² Fläche und zwar bezüglich der Flurstücke nach derzeitiger Bezeichnung 295/19, 295/20, 295/26, 295/27, 295/4, und 204/9, jeweils der Gemarkung Großpösna. Seine Umgrenzung ergibt sich aus dem Entwurf des Bebauungsplans des Büros für Stadtentwicklung und Freiraumplanung, Stand 27.07.2020, gemäß Anlage 1, welche durch eine schwarze Strichellinie ersichtlich ist. Der Leistungsumfang umfasst insbesondere die Herstellung der in diesem Vertrag genannten Erschließungsanlagen, soweit dies zur Anbindung an das vorhandene Erschließungsnetz erforderlich ist.

- (2) Durch diesen Vertrag werden nach Art und Umfang Leistungen für Planung, Vermessung und Herstellung der in § 2 dieses Vertrages genannten Anlagen und Einrichtungen im Erschließungsgebiet und die dafür erforderlichen Maßnahmen geregelt.
- (3) Dieser Vertrag bezieht sich auf öffentliche und private Erschließungsanlagen.
- (4) Der Erschließungsträger stellt die Erschließungsanlagen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung her. Er verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 BauGB, die Kosten für die im Vertrag geregelte Herstellung der Erschließungsanlagen gänzlich zu tragen. Dies gilt unabhängig davon, ob die Erschließungsanlagen nach Bundes- oder Landesrecht beitragsfähig sind oder nicht.
- (5) Soweit öffentliche Erschließungsanlagen nur im Zusammenwirken mit anderen Investoren, Grundstückseigentümern, Versorgungsunternehmen oder öffentlich-rechtlichen Körperschaften hergestellt werden können, verpflichtet sich der Erschließungsträger zur Zusammenarbeit mit dem Ziel einer zügigen Fertigstellung der jeweiligen Gesamtmaßnahme.
- (6) Die Gemeinde verpflichtet sich, diejenigen Erschließungsanlagen, soweit die Flurstücke sich zukünftig im Eigentum der Gemeinde befinden werden, im Falle des Vorliegens der in § 8 dieses Vertrages genannten Voraussetzungen in ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.
- (7) Die in diesem Vertrag geregelte Erschließung ist vollständig innerhalb von 3 Jahren, gerechnet ab beidseitiger Unterzeichnung des Vertrages und Inkrafttreten des Bebauungsplans „Generationenpark Großpösna“, abnahmereif fertigzustellen. Dies gilt nicht für die Fertigstellung der jeweiligen Straßendecke der Erschließungsstraßen insofern, soweit deren nicht unerhebliche Beschädigung durch die noch andauernden Baumaßnahmen insbesondere auf den Anliegergrundstücken zu erwarten wäre.

§ 2 Art und Umfang der Erschließung

- (1) Die vom Erschließungsträger geschuldete Herstellung der Erschließungsanlagen gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB umfasst
 - a) die jeweils erstmalige, grundhafte Herstellung aller Straßen im Erschließungsvertragsgebiet und zwar:
 - aller Wohn- bzw. Planstraßen (hellorange gemäß Anlage 1 markiert) und zwar auf den neu zu bildenden Flurstücken 295/34, 295/52 und 295/112, einschließlich der erforderlichen Zufahrten zu allen Anliegergrundstücken im Plangebiet und einschließlich aller Park- und Stellplätze, mit Ausnahme der auf den Flurstücken 295/108 und 295/121 vorgesehenen Stellplätze,
 - die Anbindung des Erschließungsvertragsgebietes an das bestehende Straßennetz im Bereich der Sepp-Versch-Strasse zum Flurstück 295/24 bzw. 295/25,

- die straßenseitige Anbindung des Erschließungsvertragsgebietes über das Flurstück 295/34 im südlichen Bereich an die Grimmaische Straße nebst grundhaften Ausbau der Einmündung (incl. Verkehrsinsel) auf der Teilfläche des Flurstücks 204/9 (S 38),
- die Neuerrichtung einer barrierefreien und überdachten Bushaltestelle an der Sepp-Versch- Straße nebst Schaffung eines Radabstellplatzes für 6 Räder gemäß der Erläuterung der Erschließungsmaßnahme Generationenpark Großpösna, Anlage 3, auf dem Flurstück 295/117,
- die Schaffung von insgesamt 2 Doppel-Ladesäulen oder von 4 d. h. 2 x 2 Einzel-Ladesäulen für die Elektromobilität je auf den Flurstücken 295/28 und 295/119, wobei die Doppel-E-Ladesäulen je über eine Leistung von jeweils 2 x 11 kW bzw. bei Einzelladesäulen diese je von 11 kW verfügen müssen. Dazu hat der Erschließungsträger rechtzeitig vor Baubeginn die Errichtung der E-Ladesäulen bei dem zuständigen Elektroversorger anzumelden
- wobei die Versetzung der Zufahrt Prinzing, Grundstück Balthasar-Hubmaier-Straße 15, Großpösna, gemäß in Anlage 11 enthaltener Vereinbarung zu erfolgen hat

jeweils nach Maßgabe der von der Gemeinde genehmigten Pläne, auch soweit die hier geregelten Leistungen das Erschließungsgebiet überschreiten,

b) die jeweils erstmalige, grundhafte Herstellung der Rad- und Gehwege und zwar:

- wie gemäß Anlage 1 ersichtlich die Herstellung eines für die Radbenutzung geeigneten Gehweges parallel zur Sepp-Versch-Straße und zwar von der Einmündung dieser zur Grimmaischen Straße bis zur Einmündung der Wohn- bzw. Planstraße an diese
- nebst Herstellung des Rad-/Gehweges als West-/Ostverbindung von der Sepp-Versch-Straße zur Planstraße 3 (Wohnstraße) und außerdem
- die grundhafte Herstellung von 2 Rad-/Gehwegen als Anbindung (je orange/weiß schraffiert dargestellt) an den parallel zum Erschließungsgebiet an der Pflaumenallee verlaufenden Rad-/Gehweg und zwar als nördliche Anbindung auf dem Flurstück 295/39 und als südliche Anbindung auf dem Flurstück 295/39 sowie schließlich
- die auf Anlage 1 ersichtliche Herstellung der Gehwege zum einen (je mit roter Linie dargestellt) auf dem Flurstück 295/112 um die Flurstücke 295/114 und 295/120 bis an das Flurstück 295/18 und
- zum anderen (rot gestrichelt dargestellt) je entlang der auf Flurstück 295/34 befindlichen Wohnstraße um das Objekt G 74 (Flurstück 295/28) bis 204/9, Objekt G 75 (Flurstück 295/35) bis Flurstück 204/9 und auf Flurstück 295/34 um insbesondere die Objekte G 61/62 (Flurstück 295/115, 295/116 und 295/31) und schließlich eines auf dem Flurstück 295/23 außerhalb des Erschließungsvertragsgebietes im Verlauf sowie Beschaffenheit je gemäß Anlage 7 zu errichtenden Gehweges (incl. Straßenbeleuchtung),

jeweils nach Maßgabe der von der Gemeinde genehmigten Pläne, auch soweit die hier geregelten Leistungen das Erschließungsgebiet überschreiten, wobei

aufgrund des parallel zur Sepp-Versch-Straße herzustellenden Gehweges die Beseitigung aller auf dem Flurstück 295/117 befindlichen Fahnenmasten und Werbeträger (Diakästen) sowie Lampen auf Kosten des Erschließungsträgers zu

erfolgen hat. Im Übrigen wird auf das Schreiben des Eigentümers vom 10.06.2020, Anlage 8, verwiesen.

- c) die erstmalige, grundhafte Herstellung der Stellplätze im Erschließungsvertragsgebiet und zwar:

- 2 Stellplätze (auf Anlage 1 je orange/weiß schraffiert) mit dauerhaft zu markierenden PKW-Parkflächen und zwar auf dem Flurstück 295/120 bei 13 markierten Stellplätzen (davon 1 Behindertenparkplatz) sowie auf dem Flurstück 295/119 und 295/117 bei insgesamt 17 markierten Stellplätzen (darunter 2 als E-Ladeplätze),

Dem Erschließungsträger ist dabei bekannt, dass eine auf dem Flurstück 295/114 bzw. 295/120 befindliche ehemalige Kläranlage (südlich an das Feuerwehrgelände Flurstück 295/18 angrenzend) von ihm zurückgebaut und für den Parkplatz Standfestigkeit hergestellt werden muss.

- die Herstellung dauerhaft von ihm zu markierender Parkflächen auf den Flurstücken 295/121 (2 Stellplätze) und 295/108 (2 Stellplätze), je weiß orange schraffiert auf Anlage 1 und 7 Stellplätze auf dem Flurstück 295/52 vor G 66 – 68,

jeweils nach Maßgabe der von der Gemeinde genehmigten Pläne, auch soweit die hier geregelten Leistungen das Erschließungsgebiet überschreiten,

- d) die grundhafte Herstellung der gesamten Straßen-, Wege-, Park- und Stellplatzflächenentwässerung und deren jeweilige Anbindung an die Entwässerungsanlagen, der Straßen-, Wege- und Parkplatzbenennungsschilder, der Straßen- und Wegemarkierungen sowie der Verkehrszeichen,

jeweils nach Maßgabe der von der Gemeinde genehmigten Pläne, auch soweit die hier geregelten Leistungen das Erschließungsgebiet überschreiten,

- e) die Herstellung der Straßen- und Wegebeleuchtung im gesamten Erschließungsvertragsgebiet und zwar insbesondere entlang aller unter a) und b) genannten Straßen und Wege sowie im Bereich der sonstigen öffentlichen Verkehrs- und Nutzungsflächen (wie z. B. Parkplätze, Bushaltestelle, 4 oder 2 x 2 E-Ladesäulen, Park) nebst deren jeweilige Verbindung mit den bestehenden elektrischen Anlagen,

jeweils nach Maßgabe der von der Gemeinde genehmigten Pläne, auch soweit die hier geregelten Leistungen das Erschließungsvertragsgebiet überschreiten,

- f) die grundhafte Herstellung aller Grünflächen im Erschließungsgebiet, namentlich

- des „Zentralen Parks“ auf dem Flurstück 295/85, wobei dieser hinsichtlich Ausstattung, Beschaffenheit usw. den in den Anlage 9 enthaltenen Vorgaben entsprechen muss,

- der auf den Flurstücken 295/28 und 295/33 herzustellenden Grünflächen und

- eines „Grünstreifens“ parallel zum an der Pflaumenallee verlaufenden Rad-/Gehwegs ab Beginn Flurstück 295/101 im Norden bis zum Flurstück 295/86 im Süden,

mit jeweiliger Bepflanzung, je nach Maßgabe der Anlage 1 und dem Bebauungsplan mit seinen diesbezüglichen grünordnerischen Festsetzungen.

Der Erschließungsträger verpflichtet sich insbesondere, im gesamten Erschließungsgebiet 25 Bäume nach Anlage 1 und dem Grünflächen- und

Bepflanzungsplan der Gemeinde zu setzen, wovon 2 Bäume auf dem Flurstück 295/120, 6 auf Flurstück 295/117, 2 auf Flurstück 295/32, 2 auf Flurstück 295/52, 4 auf Flurstück 295/111 und 9 auf Flurstück 295/110 in die jeweiligen Grünflächen einzubringen sind. Außerdem wird der Erschließungsträger durch rechtssichere Regelung, etwa in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit, mit den Erwerbern der Flurstücke 295/111 und 295/110 dafür sorgen, dass die dort auszubringenden 13 Bäume durch entsprechende Pflege dauerhaft Bestand haben, andernfalls der Erwerber auf seine Kosten für eine gleichwertige Ersatzbepflanzung zu sorgen hat.

Entsprechend der Vorgaben des Artenschutzrechtlichen Fachgutachtens des Prof. Dr. Gerken von November 2018 verpflichtet sich der Erschließungsträger in diesem Zusammenhang zur fachgerechten Errichtung von 3 Eidechsenhaufen und zwar auf dem Flurstück 295/19, auf dem Flurstück 295/85 (Park) und auf dem Flurstück 295/28 (HQ100-Fläche) und zudem ab Frühjahr 2021 und bis während der Gewährleistungsfrist nach diesem Vertrag für deren ökologische Begleitung gemäß Schreiben der Fa. Stegner Plan vom 22.10.2020, Anlage 10, zu sorgen,

- g) die Sicherung des Lärmschutzes im Erschließungsvertragsgebiet und zwar neben der Verpflichtung in § 5 (1) insbesondere durch:

die Herstellung von jeweils 2,50 m hohen konischen, beidseitig bepflanzten und zur Dauerbegrünung und nach den Herstellerangaben für 60 Jahre Standzeit geeigneten Lärmschutzwänden bei einer durch diese zu erzielende Lärminderung mind. von 30 dB/A, bestehend aus wahlweise Bauteilen wie Edelstahl oder in vollverzinkter Ausführung und zwar entsprechend Anlage 1

- zum einen parallel zur Sepp-Versch-Strasse als Abgrenzung des nördlichen Parkplatzes zum östlich gelegenen Teil des Flurstücks 295/114 und

- zum anderen in der Verlängerung nach Süden zu den Flurstücken 295/109, 295/105, 295/106 und 295/107 und außerdem

- parallel zur Grimmaischen Straße, jeweils nach Maßgabe der von der Gemeinde genehmigten Pläne und Unterlagen.

Die Lärmschutzwände sind durch den Erschließungsträger jeweils mittig auf die Grenze zu den benachbarten Flurstücken zu errichten, soweit nicht laut Anlage 1/2 eine andere Anordnung komplett auf dem Flurstück 295/111 und an der Südseite des Flurstücks 295/42 vorgesehen ist.

- h) zur Gewährleistung des Brandschutzes sind vom Erschließungsträger auf dem Flurstück 95/121 ein Löschwassertank von 96 m³ Fassungsvermögen und auf dem Flurstück 295/28 (G 74) ein Löschwassertank von 96 m³ Fassungsvermögen einzubringen. Dem Erschließungsträger bleibt aber nachgelassen, den auf dem Flurstück 95/121 vorgesehenen Löschwassertank durch eine gleichwertige Lösung bzw. Anlage zu ersetzen, sofern diese den Vorgaben der zuständigen Behörde entspricht.

- (2) Die Erschließung umfasst ferner die erforderlichen Abwasser-/Regenwasserentsorgungsanlagen sowie die Anlagen zur Versorgung mit Wasser, Nahwärme und Elektrizität sowie Telekommunikation nach Maßgabe der technischen, gesetzlichen und vertraglichen Vorgaben der zuständigen Unternehmen, im Vertrag genannt Versorgungsunternehmen.

Der Erschließungsträger hat mit den jeweiligen Unternehmen zur vorgenannten Versorgung die erforderlichen Verträge abgeschlossen und verpflichtet sich hiermit, diese zu erfüllen. Diese nachgenannten und in der Anlage 5 aufgeführten Verträge und Unterlagen sind dabei jeweils Bestandteil und Voraussetzung dieses Erschließungsvertrages. Der Erschließungsträger übernimmt die hieraus resultierenden Leistungen und finanziellen Verpflichtungen in eigener Verantwortung gegenüber den Versorgungsunternehmen und wird die Gemeinde von etwaigen, im Zusammenhang mit der Herstellung der Erschließungsanlagen stehenden Ansprüchen der Versorgungsträger vollständig freistellen. Der Erschließungsträger übernimmt ferner die Koordinierung aller sich aus diesen Verträgen ergebenden Maßnahmen.

Im Einzelnen gilt hierzu Folgendes:

- a) Die vom Abwasserzweckverband für die Reinhaltung der Parthe (i. folg. AZV) mit Vertrag vom 07.10.2020 übertragene Herstellung der Schmutz-/Regenwasserentsorgungsanlagen übernimmt der Erschließungsträger im eigenen Namen und auf eigene Rechnung.

Der Erschließungsträger verpflichtet sich, nach diesem alle zur Beseitigung des im Erschließungsgebiet anfallenden Schmutz- und Regenwassers erforderlichen Anlagen inklusive Kanalleitungen und der Hausanschlüsse und nach den von dem AZV genehmigten Ausbauplänen herzustellen und die vorgenannten Schmutz- und Regenwasseranlagen sowie Hausanschlüsse zuzüglich der vom AZV vorgeschriebenen Pläne bzw. Unterlagen nach Fertigstellung diesem vertragsgerecht zu übergeben.

Der Erschließungsträger verpflichtet sich insbesondere, jeweils gemäß der wasserrechtlichen Genehmigung vom 28.09.2020 der Unteren Wasserbehörde auf dem Flurstück 295/85 (Park) mehrere Regenwasserrückhaltegräben nach den Vorgaben der Anlage 9 und auf den Flurstücken 295/118 und 295/29 ein Regenwasserrückhaltebecken gemäß den von dem AZV genehmigten Ausbauplänen herzustellen; letzteres muss zur Verkehrssicherung über eine dauerhafte Absicherung gegen unbefugtes Betreten verfügen.

Der Erschließungsträger verpflichtet sich, auf dem Flurstück 295/10 3 Stauraumkanäle gemäß den von dem AZV genehmigten Ausbauplänen und der wasserrechtlichen Genehmigung vom 28.09.2020 der Unteren Wasserbehörde herzustellen.

Der Erschließungsträger hat ferner die zum Anschluss der Baugrundstücke im Erschließungsgebiet erforderlichen Grundstücksanschlüsse herzustellen. Jedes Baugrundstück erhält einen Grundstücksanschluss nach Maßgabe des Vertrages vom 07.10.2020. Art, Anzahl, Lage und Ausführung der Haus- bzw. Grundstücksanschlüsse richten sich im Einzelnen ebenso nach den vom AZV genehmigten Ausbauplänen.

Der Erschließungsträger hat die nach § 8 gemäß Vertrag vom 07.10.2020 bei Vertragsunterzeichnung zu stellende Vertragserfüllungsbürgschaft am ... dem AZV gestellt; eine Bestätigung liegt der Gemeinde vor.

Zeitgleich zum Bau der Regen- und Schmutzwasserkanalverlegung in der Planstraße 4 muss die Verlegung der Regenwasserleitungen RW28 -RW29 und RW32 -RW31 im Bereich der später öffentlich zu widmenden Straße erfolgen. Die Verlegung des Regenwasserkanals im öffentlichen Weg zwischen Planstraße 4 und dem Radweg Pflaumenallee hat ebenso zeitgleich mit der Erschließung des gesamten Generationenparks zu erfolgen. In den öffentlich gewidmeten Straßen und Wegen ist dabei das Regenwasserrohrmaterial PP-SN 10 oder gleichwertig zu verwenden.

- b) Die von den Kommunalen Wasserwerken Leipzig GmbH mit Erschließungsvertrag vom 06.10.2020 übertragene Herstellung der Wasserversorgung übernimmt der Erschließungsträger in eigenem Namen und auf eigene Rechnung.

Der Erschließungsträger verpflichtet sich, nach diesem alle zur Versorgung des Erschließungsgebietes bzw. jedes Grundstücks mit Wasser erforderlichen Anlagen herzustellen und den Kommunalen Wasserwerken Leipzig GmbH nach fachgerechter Fertigstellung zusammen mit den Plänen bzw. Unterlagen vertragsgerecht zu übergeben.

Weiter verpflichtet sich der Erschließungsträger gemäß Umlegungsvereinbarung vom 21.04.2020/08.05.2020 zur Verlegung der von Nord nach Süd im Erschließungsgebiet über die Flurstücke 295/27, 295/26 und 295/4 verlaufenden, ca. 536 m langen Trinkwasserleitung DN 150 GGG nach den von ihm einzuhaltenden technischen und rechtlichen Vorgaben der KWL in andere Bereiche bzw. Flurstücke, auch soweit diese außerhalb des Erschließungsgebietes liegen. Der Erschließungsträger übernimmt auch die für diese Verlegung erforderlichen Nebenleistungen (z. B. Öffnung und Verschließen von Straßenbelägen, Kosten der Sicherung im Grundbuch usw.).

Die Herstellung aller nach Maßgabe des Erschließungsvertrages vom 06.10.2020 herzustellenden Anlagen richten sich im Einzelnen nach den von den Kommunalen Wasserwerken Leipzig GmbH genehmigten Plänen und dortigen vertraglichen Vorgaben.

Der Erschließungsträger hat die nach § 2 des Erschließungsvertrages vom 06.10.2020 bei Vertragsunterzeichnung zu stellende Vertragserfüllungsbürgschaft am ... der Kommunalen Wasserwerken Leipzig GmbH gestellt; eine Bestätigung liegt der Gemeinde vor.

- c) Die Anlagen zur Nahwärme- und Stromversorgung, für Breitbandkabel für den Empfang von Rundfunk und Fernsehen/Internet sowie Kabel der Telekommunikation sind vom Erschließungsträger nach Maßgabe der Unternehmen und in Abstimmung mit der Gemeinde unter Beachtung der vom jeweiligen Versorgungsunternehmen genehmigten Ausbaupläne und vertraglichen Vorgaben herzustellen oder deren Herstellung durch die Versorgungsunternehmen ist vom Erschließungsträger derart in die hier geschuldete Gesamterschließung zu koordinieren, dass spätere Baumaßnahmen und insbesondere eine erneute Öffnung der Straßendecke vermieden werden. Im Einzelnen gilt:

ca) Die von der Mitnetz Strom GmbH mit Erschließungsvertrag vom 24.07.2020 übertragene Herstellung der Stromversorgung übernimmt der Erschließungsträger in eigenem Namen und auf eigene Rechnung.

Der Erschließungsträger verpflichtet sich, nach diesem alle zur Versorgung des Erschließungsgebietes bzw. jedes Grundstücks mit Strom erforderlichen Anlagen herzustellen und der Mitnetz Strom GmbH nach fachgerechter Fertigstellung zusammen mit den Plänen bzw. Unterlagen vertragsgerecht zu übergeben.

Die Herstellung aller nach Maßgabe des Erschließungsvertrages vom 24.07.2020 herzustellenden Anlagen richtet sich im Einzelnen nach den von der Mitnetz Strom GmbH genehmigten Pläne und der dortigen vertraglichen Vorgaben.

Der Erschließungsträger hat die nach ? des Erschließungsvertrages vom 24.07.2020 zu stellende Sicherheiten am ... der Mitnetz Strom GmbH gestellt; eine Bestätigung liegt der Gemeinde vor.

cb) Die von der Deutschen Glasfaser GmbH mit Schreiben vom 26.05.2020 zugesagte Herstellung des Breitbandnetzes übernimmt der Erschließungsträger in eigenem Namen und auf eigene Rechnung. Sollte dem Erschließungsträger eine vertragliche Bindung dieses Versorgers nicht möglich sein, ist die Deutsche Telekom AG oder ein anderer vergleichbarer Anbieter von ihm rechtzeitig vertraglich zu binden.

Der Erschließungsträger verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde, entsprechend des Baufortschritts alle zur medientechnischen Versorgung jedes Grundstücks erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig zu veranlassen und fachgerecht auszuführen.

cc) Die von der Fa. Cenero mit Projektvertrag vom 02.03.2020 sowie durch Nachtrag zum Wärmevertrag (unterzeichnet am 16.12.2020) übertragene Herstellung des Tiefbaus für die Wärmeversorgung übernimmt der Erschließungsträger in eigenem Namen.

Der Erschließungsträger verpflichtet sich, nach diesem Vertrag alle zur Versorgung des Erschließungsgebietes bzw. jedes Grundstücks mit allen hierfür erforderlichen Anlagen herzustellen und der Cenero nach fachgerechter Fertigstellung zusammen mit den Plänen bzw. Unterlagen vertragsgerecht zu übergeben.

Die Herstellung aller nach Maßgabe des Erschließungsvertrages vom 02.03.2020 herzustellenden Anlagen richten sich im Einzelnen nach den von der Cenero GmbH genehmigten Plänen und dortigen vertraglichen Vorgaben.

Zu klären: Der Erschließungsträger hat die nach ? des Erschließungsvertrages vom ? 2020 zu stellende Vertragserfüllungsbürgschaft/Sicherheit am ... der Cenero gestellt; eine Bestätigung liegt der Gemeinde vor.

- (3) Darüber hinaus sind auf Kosten des Erschließungsträgers aufgrund der seinerseits erwirkten Planung und Gutachten von ihm alle Anlagen zu errichten und Maßnahmen durchzuführen, die zur fachgerechten Herstellung der in diesem Vertrag geregelten Erschließung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik und zur Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften erforderlich sind, aber vorstehend nicht erwähnt wurden, wobei zur Beurteilung der Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages maßgeblich ist. Dies gilt namentlich für eine ausreichende Oberflächenentwässerung, eine zum Zwecke des Brandschutzes zuverlässig dimensionierte Löschwasserbereitstellung und die Einhaltung des Lärmschutzes im Erschließungsvertragsgebiet, falls sich die eingeholten Gutachten, Planungen und Umsetzungen des Erschließungsträgers als unzureichend herausstellen sollten.

§ 3 Beginn und Fertigstellung der Erschließung, Vertragsverletzung

- (1) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, alle in § 2 aufgeführten Erschließungsanlagen und baulichen Verpflichtungen in dem Umfang fertig zu stellen, der sich aus den allgemein anerkannten Regeln der Technik bei Abschluss dieses Vertrages und im Übrigen aus den von der Gemeinde bzw. von den zuständigen Fachbehörden/Unternehmen genehmigten oder noch zu genehmigenden Ausbauplanungen einschließlich des von der Gemeinde genehmigten Leistungsverzeichnisses sowie allen zu den Erschließungsmaßnahmen ergangenen behördlichen Anordnungen wie insbesondere der wasserrechtlichen Genehmigungen vom jeweils 28.09.2020 und der Genehmigung LASuV vom 19.10.2020 zur Straßenanbindung der Grimmaischen Straße ergibt.

Er wird dabei die Gutachten zum Lärm- und Schallschutz gemäß der Verkehrs- und Lärmuntersuchung vom 12.12.2019, des Artenschutzrechtlichen Fachgutachtens des Prof. Dr. Gerken von November 2018 und die Festlegungen des Bebauungsplans sowie die Ergebnisse

der Baugrunduntersuchungen, insbesondere nach § 9 BBodSchG, beachten und die jeweils dort erteilten Vorgaben, Festsetzungen und Hinweise umsetzen.

- (2) Der Erschließungsträger hat auch die bau- und wasserbehördlichen sowie alle sonstigen ggf. noch erforderlichen Genehmigungen und Zustimmungen für die Ausführung auf seine Kosten rechtzeitig vor Baubeginn einzuholen und der Gemeinde vor Baubeginn vorzulegen.
- (3) Mit der Durchführung der Erschließung darf erst nach schriftlicher Anzeige bei der Gemeinde unter Beachtung der Fristen nach § 5 (2) und bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen nach deren Maßgabe begonnen werden. Alle Erschließungsanlagen sind zeitlich entsprechend den Erfordernissen der im Erschließungsvertragsgebiet vorgesehenen Bebauung herzustellen und spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Bauten uneingeschränkt benutzbar zu machen. Dies gilt auch für die Gestaltung des Straßenbegleitgrüns und der Grünanlagen.
- (4) Erfüllt der Erschließungsträger eine im Vertrag genannte Verpflichtung nicht, nicht rechtzeitig bzw. nicht in der Reihenfolge wie vorgegeben, unvollständig oder mangelhaft, so ist die Gemeinde berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Erfüllung der betreffenden Verpflichtung zu setzen. Die Ansprüche der Gemeinde beurteilen sich ergänzend nach den Vorschriften des BGB.
- (5) Sofern Gefahr im Verzug ist oder der Erschließungsträger die betreffende Verpflichtung absehbar nicht erfüllen wird oder kann, ist die Gemeinde ohne Fristsetzung berechtigt, die betreffende Maßnahme auf Kosten des Erschließungsträgers zu veranlassen.
- (6) Die Gemeinde ist bei einer Vertragsverletzung des Erschließungsträgers nach Ablauf der gemäß § 3 (4) gesetzten Frist oder soweit sie nach § 3 (5) Kostenersatz vom Erschließungsträger beanspruchen kann, berechtigt, wegen aller ihr dann zustehenden Ansprüche auch die vom Erschließungsträger nach § 9 gestellte Sicherheit in Anspruch zu nehmen.

§ 4 Planung, Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung

- (1) Alle Ausschreibungsunterlagen zu Erschließungsmaßnahmen gemäß § 2 sind der Gemeinde und dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zur Prüfung hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den Ausführungsplanungen vorzulegen und der Gemeinde auf Wunsch in 1 Mehrfertigung sowie als Software zur Verfügung zu stellen.
- (2) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, Ausschreibungen und Vergaben so abzuwickeln, dass die im Erschließungsvertrag und in den Verträgen mit den Versorgungsunternehmen genannten Verpflichtungen erfüllt werden. Dazu hat der Erschließungsträger durch geeignete Maßnahmen bis zur Beendigung jeglicher Baumaßnahmen sicherzustellen, dass nur fachlich geeignete, ausreichend leistungsfähige und zuverlässige Unternehmen, die insbesondere die gesetzlichen Bestimmungen zum Arbeits- und Arbeitnehmerschutz, wie insbesondere die jeweils maßgebenden gesetzlichen und bautariflichen Regelungen zum Mindestlohn, einhalten, als Subunternehmer gebunden werden; dies gilt auch für alle weiteren nachgeordneten Unternehmen seiner Subunternehmer, was der Erschließungsträger durch vertragliche Verpflichtungen seiner Subunternehmen und deren Überwachung sicher zu stellen hat. Er informiert die Gemeinde über den Ablauf des Verfahrens und wird auch im Übrigen jede sachdienliche Auskunft geben. Die Gewährleistungsfrist ist in den Ausschreibungsunterlagen bei Vereinbarung der VOB/B als "andere Verjährungsfrist" mit 5 Jahren aufzunehmen.
- (3) Der Erschließungsträger hat der Gemeinde mit der Anzeige des Baubeginns einen Beauftragten zu benennen, der für die wöchentlichen Baustellenkontrollen zuständig und täglich telefonisch erreichbar ist. Beauftragte der Gemeinde, der Versorgungsunternehmen

und Behörden haben das Recht, die Baustellen jederzeit zu betreten und die Einhaltung dieses Vertrags nebst fachgerechter Ausführung der Arbeiten zu überwachen.

§ 5 Baubeginn, Baudurchführung/Altlasten usw./Rücktritt

- (1) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, innerhalb von 5 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans aus Gründen des Lärmschutzes für die östlichen Flurstücke mindestens den Rohbau der auf den Flurstücken 295/110 und 295/11 (Objekte G 76 und G 77 lt. Anlage 1) vorgesehenen Bebauung fertigzustellen. Es bleibt dem Erschließungsträger unbenommen, die Verpflichtung lt. § 5 (1) Satz 1 anstelle der vorgenannten Rohbauten durch eine innerhalb der Frist zu errichtende und von Nord nach Süd auf den Flurstücken 295/110 und 295/111 durchgehend verlaufende Lärmschutzwand zu erfüllen, wobei aber in diesem Fall die Lärmschutzwand den in § 2 (1) Buchst. g) geregelten Vorgaben entsprechen muss.
- (2) Der Baubeginn und der Beginn aller wesentlichen Teilleistungen ist der Gemeinde mindestens 2 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen.
- (3) Der Erschließungsträger hat durch Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen und Subunternehmern sicherzustellen, dass die Ver- und Entsorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet (z. B. Breitband- bzw. Telekommunikationskabel, Strom-, Schmutzwasser-, und Trinkwasserleitungen, Niederschlagsabführungen und Regenrückhaltesysteme) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen und anderweitig verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen insgesamt nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen ausgeschlossen wird und Schäden etwa durch Starkregenereignisse möglichst vermieden werden. Dies gilt auch bei bauabschnittsweiser Erschließung. Werden durch die Versorgungsunternehmen andere Festlegungen getroffen, sind diese mit der Gemeinde abzustimmen.
- (4) Bestehen seitens der Gemeinde begründete Zweifel, ob Verfahren, Materialien oder Bauteile den anerkannten Regeln der Technik entsprechen, hat der Erschließungsträger auf Verlangen der Gemeinde jeweils auf seine Kosten eine Untersuchung der Verfahren, Materialien oder Bauteile bei allgemein anerkannten Stellen einzuleiten und die Untersuchungsbefunde der Gemeinde vorzulegen. Der Erschließungsträger hat sicherzustellen, dass nur zertifizierte Baustoffe, insbesondere zum Bau der Verkehrsanlagen, verwendet werden. Der derzeit auf dem Erschließungsgebiet befindlichen Schotter darf nur für die Rohrgrabenverfüllung Verwendung finden, es sei denn, der Erschließungsträger weist entsprechende Zertifizierungen durch eine allgemein anerkannte Stelle gegenüber der Gemeinde nach.
- (5) Er verpflichtet seine Auftragnehmer, für die Baudurchführung, falls erforderlich, Anträge über die Baumassen- und Erdstofftransportführungen im angrenzenden Straßennetz bei der Gemeinde bestätigen zu lassen. Er verpflichtet sich, die Straßen, Wege und Plätze, die genutzt bzw. über die Transporte geführt werden, in dem ursprünglichen Zustand zu erhalten und dadurch bzw. im Zusammenhang mit der Erschließung entstandene Schäden auf seine Kosten unverzüglich zu beseitigen.
- (6) Mutterboden, der bei der Errichtung der Erschließungsanlagen ausgehoben wird und nicht kontaminiert ist, ist vom Erschließungsträger in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Seine Verbringung außerhalb des Erschließungsgebietes bedarf der Zustimmung der Gemeinde. Zum Schutz der Vegetationsbestände bei Baumaßnahmen, bei der Begrünung der vorgesehenen Flächen und bei jedweden Bodenarbeiten sind neben den gesetzlichen Bestimmungen ebenso die allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten.
- (7) Soweit während der Erschließung Fremdgrundstücke genutzt werden müssen, haftet der Erschließungsträger für alle sich daraus ergebenden Schäden und Kosten, unabhängig davon,

ob diese von ihm oder seinen Erfüllungs- bzw. Verrichtungsgehilfen verursacht wurden. Er wird die Gemeinde von jeglichen Ansprüchen Dritter vollständig freistellen.

Schäden am Eigentum der Gemeinde oder von Dritten sind vom Erschließungsträger fachgerecht und unverzüglich zu beseitigen, ansonsten ist die Gemeinde berechtigt, nach § 3 (4) – (6) vorzugehen. Mit der abschließenden Fertigstellung der öffentlichen Straßen und Wege darf erst begonnen werden, wenn insbesondere alle Maßnahmen im Profil der Straßen und Wege abgeschlossen, Zu- und Abfahrten geschaffen und Vorrichtungen zur Verhinderung einer ungeordneten Straßenquerung aufgebaut worden sind.

- (8) Die Gemeinde erklärt, dass ihr sonstige als die im Vertrag erwähnten Altlasten (Klärgrube) im Erschließungsgebiet nicht bekannt sind. Der Erschließungsträger hat aber auf eigenes Risiko - auf allen von den durch Erschließungsmaßnahmen betroffenen Flurstücken, wovon die Flurstücke der Gemeinde 295/19 und 295/20 ausgenommen sind - die Altlastensituation bzw. Bodenverhältnisse zu prüfen und die Maßnahmen zu ergreifen; dem Erschließungsträger obliegt mithin die Altlastensanierung, sofern diese zur Herstellung der Erschließungsanlagen und des mit diesem Vertrag verfolgten Zwecks erforderlich ist;

Falls der Erschließungsträger Altlasten/Munitionsfunde feststellt, ist dieser verpflichtet, insbesondere der Gemeinde Art und Umfang dieser unverzüglich mitzuteilen. Der Erschließungsträger trägt die Kosten der Untersuchung, Begutachtung, Sanierung und Beseitigung der Altlasten/Munitionsfunde. Steht der Altlastensanierungs- und Munitionsbeseitigungsaufwand in keinem Verhältnis zum Erschließungsprojekt, steht dem Erschließungsträger das Rücktrittsrecht vom Vertrag, befristet auf 1 Monat nach Kenntnis von den Altlasten/Munitionsfunden, zu.

Der Erschließungsträger hat bei Beendigung der Baumaßnahmen nach Sanierung von Altlasten/Munitionsfunden oder bei Rücktritt vom Vertrag jeweils den Ursprungszustand des betroffenen Areals auf seine Kosten wiederherzustellen. Ersatzansprüche für alle vom Erschließungsträger im Hinblick auf den Erschließungsvertrag getroffenen Aufwendungen können auch im Falle des Rücktritts an die Gemeinde nicht geltend gemacht werden.

- (9) Der Erschließungsträger hat alle Bereiche, die im Zusammenhang mit der Herstellung der Erschließungsanlagen im Erschließungsvertragsgebiet und in den darüber hinaus gehenden, von der Erschließung betroffenen Bereichen stehen, entsprechend den geltenden Sicherheitsbestimmungen und Unfallverhütungsvorschriften - insbesondere gegen unbefugtes Betreten - abzusichern und für deren Einhaltung zu sorgen. Der Erschließungsträger gewährleistet die tägliche Ordnung und Sicherheit auf der Baustelle einschließlich aller Zufahrtswege und im direkten Umfeld außerhalb des Baugebietes, hinsichtlich der Zufahrtswege und dem direkten Umfeld insofern, als diese vom Erschließungsträger oder dessen Auftragnehmern bei Baumaßnahmen in Besitz genommen werden. Bei Nichteinhaltung der vorgenannten Verpflichtungen ist die Gemeinde berechtigt, nach § 3 (4) bis (6) des Vertrages vorzugehen.

§ 6 Haftung und Verkehrssicherung sowie Haftpflichtversicherung

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der Erschließungsträger die gesamte Verkehrssicherungspflicht im Erschließungsvertragsgebiet und in den angrenzenden, von der Erschließung betroffenen bzw. von ihm oder seinen Auftragnehmern in Besitz genommenen Bereichen gemäß Anlage 12 (Lageplan mit Einzeichnung der der Verkehrssicherung unterliegenden Bereiche). Die Vertragspartner stellen dazu fest, dass der Erschließungsträger bereits vor Abschluss dieses Erschließungsvertrages auf eigenes Risiko mit Baumaßnahmen begonnen hat, ihm also bereits die Verkehrssicherungspflicht obliegt.

- (2) Der Erschließungsträger haftet bis zur Übernahme der Anlagen für jeden Schaden, der durch Verletzung der ihm obliegenden Verkehrssicherungspflicht der Gemeinde oder Dritten entsteht, und für Schäden, die durch ihn oder Erfüllungsgehilfen, insbesondere an bereits verlegten Leitungen, verursacht werden. Der Erschließungsträger stellt die Gemeinde insoweit von allen Schadensersatzansprüchen und sonstigen Ansprüchen Dritter vollumfänglich frei. Diese Regelungen gelten unbeschadet der Eigentumsverhältnisse an den Flurstücken.
- (3) Mit der Anzeige des Baubeginns nach § 5 (2) ist der Gemeinde zugleich das Bestehen einer dieses Bauvorhaben absichernden Haftpflichtversicherung, mindestens mit einer Deckungssumme in Höhe von 5 Millionen €, durch Übermittlung der Police in Kopie nachzuweisen, die alle mit der Durchführung dieses Erschließungsvertrages entstehenden Schäden bzw. schadensstiftenden Ereignisse absichert.

§ 7 Gewährleistung und Abnahme

- (1) Der Erschließungsträger übernimmt die Gewähr, dass seine hier geregelte Leistungen zur Zeit der Abnahme durch die Gemeinde alle vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, insbesondere den allgemein anerkannten Regeln der Technik und den Festsetzungen im Bebauungsplan entsprechen sowie behördlichen Vorgaben eingehalten bzw. umgesetzt werden und daher nicht mit Fehlern behaftet sind, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag von der Gemeinde vorausgesetzten Gebrauch aufheben oder mindern.
- (2) Die Gewährleistungsfrist beträgt 5 Jahre. Sie beginnt mit der förmlichen, schriftlichen Gesamtabnahme aller mangelfreien Erschließungsanlagen gemäß § 2 durch die Gemeinde.
- (3) Der Erschließungsträger zeigt der Gemeinde die vertragsgemäße Fertigstellung der Erschließungsanlagen in hiermit vereinbarter Schriftform an.

Die Gemeinde setzt einen Abnahmetermin innerhalb einer Frist von 14 Werktagen nach Eingang der vorgenannten Anzeige und der Unterlagen nach § 8 (1) auf einen Tag fest. Solange die Unterlagen nach § 8 (1) und sonstige nach dem Vertrag vom Erschließungsträger geschuldete Unterlagen nicht vollständig vorliegen, ist die Gemeinde nicht zur Bestimmung des Abnahmetermins und zur Abnahme der Erschließungsanlagen verpflichtet.

Die Gemeinde hat die Vollständigkeit der Unterlagen nach § 8 (1) innerhalb von 10 Tagen nach Zugang der Fertigstellungsanzeige zu prüfen und dem Erschließungsträger noch fehlende Unterlagen mitzuteilen. Dies gilt entsprechend für die anschließende Nachreichung von Unterlagen durch den Erschließungsträger. Zeigt die Gemeinde das Fehlen von Unterlagen durch den Erschließungsträger nach § 8 (1) nicht innerhalb der 10-Tagesfrist an, so gelten die Unterlagen nach § 8 (1) als vollständig, wobei aber diese Fiktion nur eintritt, wenn der Erschließungsträger in der Fertigstellungsanzeige in drucktechnisch deutlich wahrnehmbarer Weise auf diese Rechtsfolge hinweist.

Die Bauleistungen sind sodann von der Gemeinde und dem Erschließungsträger gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Eine sonstige, nicht förmliche Abnahme wird ausgeschlossen.

- (4) Werden vor oder bei dem Abnahmetermin oder später Mängel festgestellt, so sind diese in der Regel innerhalb von 6 Wochen, vom Tage des Abnahmetermins oder vom Zugang der Mängelanzeige an gerechnet, durch den Erschließungsträger zu beseitigen, sofern die Gemeinde nicht eine andere angemessene Frist zur Beseitigung setzt. Die Gewährleistungsansprüche der Gemeinde richten sich nach dem BGB.

- (5) Der Erschließungsträger ist zur fachgerechten Beseitigung aller Mängel verpflichtet, deren Erledigung er schriftlich anzuzeigen hat, so dass ein neuer Abnahmetermin von der Gemeinde festgelegt wird.
- (6) Für die Abnahme einzelner Bauabschnitte, die zuvor mit der Gemeinde entsprechend den Planungsunterlagen abgestimmt sein müssen, gelten die Regelungen der Absätze (1) bis (5) entsprechend. Die Gemeinde darf einer Abnahme von einzelnen Bauabschnitten nur aus wichtigen Gründen widersprechen. Es hat eine förmliche Gesamtabnahme nach Fertigstellung aller Bauabschnitte und aller Erschließungsarbeiten nach § 2 stattzufinden.

§ 8 Übernahme der Erschließungsanlagen

- (1) Der Erschließungsträger ist verpflichtet, spätestens mit der Fertigstellungsmitteilung nach § 7 (3) S. 1 und damit rechtzeitig vor dem jeweiligen Abnahmetermin der Gemeinde
- a) die sachlich und fachtechnisch festgestellten Schlussrechnungen mit den dazu gehörigen gemeinsamen Aufmaßen, Abrechnungszeichnungen und Massenberechnungen einschließlich Bestandsplänen und Abnahmedokumentationen sowie eine Aufschlüsselung der Kosten in Bau- und Nebenkosten, geordnet nach Teilobjekten (Straße, Beleuchtung, Abwasser, Wasser, sonstige Teilbereiche sowie Kopien der Abnahmebescheinigungen aller beteiligten Versorgungsunternehmen über die förmliche und mangelfreie Erschließung aller Anlagen nach § 2 in zweifacher Ausfertigung zu übergeben,
 - b) die Schlussvermessung durchzuführen und eine Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die Einhaltung aller Grenzen zu übergeben, aus der sich auch ergibt, dass sämtliche Grenzzeichen sichtbar sind,
 - c) je einen Bestandsplan über sämtliche mit diesem Vertrag geregelte Entwässerungseinrichtungen zu übergeben,
 - d) gemäß § 5 (4) begründete Untersuchungsbefunde vorzulegen,
 - e) Unterlagen nach den Anforderungen der Buchführungsverpflichtung der Gemeinde zu übergeben, und zwar zu
 - 1. Aktivierungsfähigen Kosten (AHK) für Straßenbau
 - 1.1. Honorarleistungen
 - 1.2. Bauleistungen
 - 1.3. sonstigen zuordnungsfähige Leistungen
 - 1.4. erhaltenen Fördermittel, soweit bekannt
 - 1.5. erhaltenen Kostenbeteiligungen Dritter
 - 1.6. in Jahresscheiben getrennt
 - 1.7. %-Angabe gegenüber Gesamtkosten
 - 2. Aktivierungsfähigen Kosten (AHK) für Straßenbeleuchtung
 - 2.1. Honorarleistungen
 - 2.2. Bauleistungen
 - 2.3. sonstigen zuordnungsfähige Leistungen
 - 2.4. erhaltenen Fördermittel, soweit bekannt
 - 2.5. in Jahresscheiben getrennt
 - 2.6. %-Angabe gegenüber Gesamtkosten
 - 3. Angaben der Flächengrößen für
 - 3.1. Fahrbahn
 - 3.2. Gehwege

3.3. sonstigen Nebenflächen

- mit der jeweiligen Belagsart
- mit den zugehörigen aktivierungsfähigen Kosten
- deren Oberflächenwasser über die öffentlichen Entwässerungsanlagen abgeleitet wird
- deren Oberflächenwasser direkt in einen Straßenentwässerungskanal oder in ein Gewässer abfließt

- (2) Die nach Absatz (1) vorgelegten Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Gemeinde.
- (3) Im Anschluss an die Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlagen sind diese mit Ausnahme der wasser- und abwasserwirtschaftlichen sowie sonstigen versorgungstechnischen Anlagen unentgeltlich und lastenfrei in das Eigentum der Gemeinde zu übertragen und, soweit erforderlich, durch eine Grunddienstbarkeit zugunsten der Gemeinde zu sichern. Mit der Eigentumsübertragung übernimmt die Gemeinde die Erschließungsanlagen in ihre Baulast.
- (4) Die Gemeinde bestätigt die Übernahme der Erschließungsanlagen in ihre Verwaltung und Unterhaltung schriftlich. Erst mit dem 3. Tage nach Zugang der schriftlichen Bestätigung der Übernahme der Erschließungsanlagen beim Erschließungsträger gehen die Verkehrssicherungspflichten auf die Gemeinde über. Erfolgt jedoch eine straßenrechtliche Widmung, gehen die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflichten abweichend von Satz 2 bereits zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Widmung auf die Gemeinde über.
- (5) Die Widmung der öffentlichen Straßen und Wege erfolgt bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen durch die Gemeinde. Der Erschließungsträger stimmt hiermit der Widmung bereits jetzt zu. Eine Widmung der Wege und Anlagen im Zentralen Park ist nicht vorgesehen.

§ 9 Sicherheitsleistungen

- (1) Der Erschließungsträger leistet auf seine Kosten nach den nachfolgenden Regelungen der Gemeinde Sicherheit, die die vertragsgemäße Erfüllung aller von ihm mit diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen, insbesondere auch nach § 2 (1) und (3) zuzüglich der Gewährleistungspflichten und die Erfüllung der sich sonst zugunsten der Gemeinde ergebenden Vertragsansprüche (außer Folgekosten) sicherstellen soll, somit ausdrücklich auch die Erfüllung aller im Vertrag genannten Nebenpflichten, und der sich bei ihrer Verletzung ergebenden Schadensersatz- oder Aufwendungsersatzansprüche.

Der Erschließungsträger verpflichtet sich, bei Vertragsunterzeichnung, spätestens am Tag vor dem voraussichtlichen Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Generationenpark Großpösna“ die nachfolgend definierte Sicherheit zur Vertragserfüllung zu leisten und zwar durch Übergabe der Bürgschaftserklärung(en) in Höhe des Betrages nach § 9 (2) an die Gemeinde oder/und Zahlung auf deren Konto IBAN: DE89 8605 5592 1169 4210 04, BIC-/SWIFT-Code: WELA DE 8L.

- (2) Der Erschließungsträger stellt Sicherheit für alle Verpflichtungen und Ansprüche nach § 9 (1) in Höhe von insgesamt 2.633.000,00 € durch eine unwiderrufliche, mit Ausnahme der Bedingung gemäß § 9 (3) sonst unbedingte und selbstschuldnerische Bürgschaft(en) einer deutschen Bank oder öffentlichen Sparkasse (im Weiteren genannt: Bürge) an die Gemeinde, wobei der Bürge bezüglich der Verpflichtungen aus diesem Vertrag für den Erschließungsträger die Bürgschaft nach deutschem Recht übernimmt. Auf die Einreden der Anfechtbarkeit und Aufrechenbarkeit sowie der Vorausklage gemäß §§ 770, 771 BGB verzichtet der Bürge.
- (3) Die Vertragserfüllungsbürgschaft darf aber unter der Bedingung stehen, dass diese erst mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans „Generationenpark Großpösna“ Wirksamkeit erlangt.

- (4) Die Bürgschaft ist außerdem jeweils unbefristet; sie erlischt erst mit der Rückgabe der Bürgschaftsurkunde. Die Bürgschaftsforderung verjährt jeweils nicht vor den hier im Vertrag gesicherten Hauptforderungen. Eine Stellung von Einzelbürgschaften, die jeweils den vorgenannten Anforderungen entsprechen müssen, oder/und von Geld durch Überweisung an die Gemeinde ist möglich, müssen jedoch zusammen der Höhe des in § 9 (2) Satz 1 genannten Betrages ergeben. Die Stellung von anderen Sicherheiten wird nicht akzeptiert.
- (5) Der Betrag der Vertragserfüllungsbürgschaft ermittelt sich anhand der Kosten für die Erschließung gemäß § 2 (1) und der Erfüllung der Vertragspflichten derzeit wie folgt:
- 2.452.000,00 € lt. Kostenermittlung gemäß Anlage 4
 - zuzüglich 20.000,00 € für Bepflanzung 13 Bäume und 5.000,00 € für weitere Maßnahmen gemäß jeweils § 2 Abs. 1 f)
 - zuzüglich 156.000,00 € zur Sicherung des Lärmschutzes gemäß § 2 (1) g) und gemäß § 5 (1)

Gesamtbetrag der Vertragserfüllungsbürgschaft: **€ 2.633.000,00**

- (6) Die Sicherheit wird grundsätzlich im Falle von teilbaren bzw. mehreren Sicherheiten durch die Gemeinde entsprechend der vom Erschließungsträger nach dem Vertragsfortschritt nachgewiesenen, abgenommenen Leistungen im Falle dessen schriftlichen Verlangens fortlaufend in Teilbeträgen von 200.000,00 € unter Beachtung der nachfolgenden Regelung freigegeben. Die Vertragspartner stimmen überein, dass die Vertragserfüllungsbürgschaft nicht nur der Sicherung der Erfüllung aller vertraglichen Verpflichtungen, also auch der Nebenpflichten, und der sonstigen vertraglichen Ansprüche der Gemeinde durch den Erschließungsträger dient, sondern auch ggf. den nachträglich erhöhten Erschließungskosten. Daher kann die Gemeinde die Rückgabe der Sicherheit(en) insb. im Falle der Erhöhung der Erschließungskosten im angemessenen Umfang trotz des erreichten Bau- oder Vertragsfortschritts zurückbehalten.
- (7) Sofern der Erschließungsträger alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag erfüllt hat und zugunsten der Gemeinde keine vertraglichen Ansprüche mehr bestehen können, dient eine verbleibende Sicherheit von 5 % des dann aktuell zu ermittelnden, tatsächlichen Gesamtaufwandes der Erschließung anhand der in § 2 (1) und (3) definierten Maßnahmen der vom Erschließungsträger geschuldeten Absicherung aller Gewährleistungsansprüche der Gemeinde nach § 7 für die Dauer der vertraglichen Gewährleistung. Diese Gewährleistungssicherheit würde nach derzeitigem Stand mindestens 5 % = € 131.650,00 betragen. Sofern aber eine höhere Sicherheit bei der Gemeinde verbleibt, kann der Erschließungsträger diese durch eine andere Sicherheit in Form der Überweisung des Betrages an die Gemeinde oder eine Bürgschaft, die jedoch alle Eigenschaften nach § 9 (2) aufweisen muss, in der Höhe von 5 % wie vorstehend berechneten Gesamtaufwandes der Erschließung für die Dauer der Gewährleistung ablösen.

§ 10 Belegungsrechte

- (1) Zugunsten der Gemeinde wird zur Umsetzung der in der Präambel genannten Zielsetzung zur Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB im Grundbuch von Großpösna, Blatt ..., eingetragene Flurstücke (künftig) von Nr. 295/59 bis 295/84, 295/88 bis 295/103 je Flurstück eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit des Inhalts eingetragen, dass

- a) die Gemeinde das ausschließliche Recht hat, dem Eigentümer und dem beauftragten Betreiber oder Vermieter der Seniorenbungalows nach Maßgabe des § 10 (2) des Erschließungsvertrages für die vorgenannten Flurstücke Nutzer als Berechtigte der auf diesen zu errichtenden Seniorenbungalows zu benennen, mit der Befugnis, die Ausübung dieser Dienstbarkeit einem Dritten zu übertragen,
 - b) der Eigentümer und der beauftragte Betreiber oder Vermieter es unterlässt, die Seniorenbungalows auf den vorgenannten Flurstücken natürlichen und juristischen Personen zur Nutzung zu überlassen, die nicht von der Gemeinde oder von einem Dritten, dem die Gemeinde die Ausübung dieser Dienstbarkeit übertragen hat, benannt wurden oder die nicht den Voraussetzungen nach § 10 (2) Erschließungsvertrag entsprechen oder denen die Gemeinde nicht zuvor schriftlich zugestimmt hat oder sich nicht gegenüber der Gemeinde zur Einhaltung der Bestimmungen aus dieser Dienstbarkeit und aus der dazu geschlossenen Umsetzungsvereinbarung verpflichtet haben.
 - c) Als derzeitiger Eigentümer der belasteten Flurstücke unterwirft sich der Erschließungsträger und Eigentümer der im Grundbuch von Großpösna, Blatt , eingetragenen Flurstücke Nr. ... (alle zu belastenden Flurstücke) gegenüber der Gemeinde wegen der vorgenannten Unterlassungsverpflichtung zu b) der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde und bevollmächtigt den beurkundenden Notar, der Gemeinde jederzeit auf erstes Anfordern hin eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen.
- (2) Als berechtigte Nutzer der Seniorenwohnbungalows i. S. von § 10 (1) gelten in der Reihenfolge:
- a) Paare, wenn davon bei beabsichtigtem Nutzungsbeginn eine Person das 70. Lebensjahr vollendet hat oder über mindestens den Pflegegrad 2 verfügt, und diese ihren Wohnsitz im Gebiet der Gemeinde Großpösna haben oder dieser Wohnsitz in den letzten 10 Jahren vor beabsichtigtem Nutzungsbeginn bei einer Person des Paares bestand,
 - b) Personen, die bei beabsichtigtem Nutzungsbeginn das 70. Lebensjahr vollendet haben oder mindestens über den Pflegegrad 2 verfügen, und die ihren Wohnsitz im Gebiet der Gemeinde Großpösna haben oder bei denen dieser Wohnsitz in den letzten 10 Jahren vor beabsichtigtem Nutzungsbeginn bestand,
 - c) Paare, wenn davon bei beabsichtigtem Nutzungsbeginn eine Person das 70. Lebensjahr vollendet hat oder mindestens über den Pflegegrad 2 verfügt, und diese ihren Wohnsitz im Gebiet der Gemeinden Naunhof, Parthenstein, Borsdorf, Brandis und Belgershain haben,
 - d) Personen, die bei beabsichtigtem Nutzungsbeginn das 70. Lebensjahr vollendet haben oder mindestens über den Pflegegrad 2 verfügen, und die ihren Wohnsitz im Gebiet der Gemeinden Naunhof, Parthenstein, Borsdorf, Brandis und Belgershain haben,
 - e) Paare, wenn davon bei beabsichtigtem Nutzungsbeginn eine Person das 70. Lebensjahr vollendet hat oder mindestens über den Pflegegrad 2 verfügt, aber nur dann, sofern die Gemeinde oder der von ihr beauftragte Dritte dem jeweiligen Eigentümer der vorstehend belasteten Flurstücke keine berechtigte Personen nach § 10 (2) Buchst. a) bis d) zum Zeitpunkt des Bekanntwerdens eines Leerstandes der Seniorenwohnbungalows benannt hat,
 - f) Personen, die bei beabsichtigtem Nutzungsbeginn das 70. Lebensjahr vollendet haben oder über mindestens den Pflegegrad 2 verfügen, aber nur dann, sofern die Gemeinde oder der von ihr beauftragte Dritte dem jeweiligen Betreiber der vorstehend belasteten Flurstücke keine berechtigte Personen nach § 10 (2) Buchst. a) bis e) zum Zeitpunkt des Bekanntwerdens eines Leerstandes der Seniorenwohnbungalows benannt hat sowie

- g) Personen, die das 65. Lebensjahr bei beabsichtigtem Nutzungsbeginn vollendet haben oder über den Pflegegrad 1 oder über einen Grad der Behinderung von mindestens 50 % verfügen, aber nur dann, sofern die Gemeinde oder der von ihr beauftragte Dritte dem jeweiligen Betreiber der vorstehend belasteten Flurstücke keine berechnete Personen nach § 10 (2) Buchst. a) bis f) zum Zeitpunkt des Bekanntwerdens eines Leerstandes der Seniorenwohnbungalows benannt hat.

Für den Fall, dass keine Personen nach a) bis g) eine Nutzung der Seniorenbungalows nachfragen oder mit keinem dieser Interessenten ein Mietvertrag zustande kommt, kann der Eigentümer oder Betreiber diese unter Beachtung der Festsetzungen des Bebauungsplans vermieten.

- (3) Dem Erschließungsträger als künftigen Eigentümer und dem nachfolgenden Eigentümer sowie voraussichtlichen Betreiber wurden im Sinne der Benennung nach § 10 Abs. 1 a) eine Liste von der Gemeinde mit den nach § 10 (2) berechtigten Personen übergeben, die diese bei der erstmaligen Überlassung der Seniorenbungalows in der auf dieser angegebenen Reihenfolge berücksichtigen werden.

Näheres regelt eine am 04.08./31.08.2020 mit der Gemeinde geschlossene Umsetzungsvereinbarung.

- (4) Sofern 15 Jahre nach Abschluss des Erschließungsvertrages verstrichen sind, ist das in § 10 (2) definierte Merkmal des Wohnsitzes der berechtigten Person in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden nicht mehr bei der Feststellung der Reihenfolge zu berücksichtigen.

§ 11 Grunderwerbe *Flurstücke noch zu vermessen*

- (1) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, nach Abnahme der Erschließungsleistungen an die Gemeinde noch zu bildende und zu vermessende Teilflächen, deren Bezeichnung und Lage sich aus Anlage 2 ergibt, zu Alleineigentum wie folgt in separater Urkunde zu übertragen:

Diese Vertragsgegenstände sind vorgetragen jeweils Blatt ? der Gemarkung Großpösna

a) als künftige Straßenfläche
Flurstück 295/112 mit 628 m²
Eigentümer

b) als künftige Straßenfläche
Flurstück 295/52 mit 4.916 m²
Eigentümer

c) als künftige Straßenfläche
Flurstück 295/34 mit 452 m²
Eigentümer

d) als künftige(r) Gehweg, Parkplatz, Bushaltestelle und Grünfläche
Flurstück 295/117 mit 1.740 m²
Eigentümer

e) als künftiger Fußgängerweg
Flurstück 295/39 mit 62 m²
Eigentümer

f) als künftige Fläche für Versorgungsanlagen
Flurstück 295/32 mit 287 m²

Eigentümer

g) als künftige Wegefläche mit Fahrrecht für Unterhaltungspflichtige
Flurstück 295/123 mit 106 m²

Eigentümer

h) als künftige(r) Parkplatz, Gehweg und Grünfläche

Flurstück 295/119 mit 99 m²

Eigentümer

i) als künftige Wegefläche

Flurstück 295/39 mit 62 m²

Eigentümer

- (2) Die Parteien des Erschließungsvertrages stellen hiermit klar, dass die Vertragserfüllungsbürgschaft auch der Sicherung dieser vorgenannten Verpflichtungen des Erschließungsträgers dient.
- (3) Die Gemeinde wird bezüglich der vorgenannten Flurstücke folgende bestehende Dienstbarkeiten/Verpflichtungen gegenüber Dritten übernehmen:

Am künftigen Flurstück 295/117 bezüglich Regenwasserkanal Bestand DN 600 SB und Schmutzwasserkanal DN 250 PVC sowie bezüglich Straßenbeleuchtung, Stromkabelrecht mit den notwendigen Leitungsschächten sowie Dienstbarkeit für Zähleinrichtung Fahrzeuge sowie 3 Werbeträger

Am künftigen Flurstück 295/119 bezüglich Regenwasserkanal Bestand DN 600 SB und Dienstbarkeit Stromkabelrecht mit den notwendigen Leitungsschächten

Am künftigen Flurstück 295/32 bezüglich Regenwasserkanal Bestand DN 600 SB und Schmutzwasserkanal DN 250 PVC sowie Dienstbarkeit Stromkabelrecht mit den notwendigen Leitungsschächten

Am künftigen Flurstück 295/120 bezüglich Regenwasserkanal Bestand DN 600 SB und Dienstbarkeit Stromkabelrecht mit den notwendigen Leitungsschächten

Im Übrigen sind die Flurstücke gemäß § 11 (1) lastenfrei an die Gemeinde zu übertragen.

Die zu Lasten der neuen Flurstücke 295/119 und 295/117 bestehenden Sicherheiten durch Grundbucheintrag bzw. Dienstbarkeiten betreffend der darauf befindlichen Fahnenmasten und Werbeträger (letztere an den derzeitigen, im Zuge der Erschließung zu verschiebenden Standorten) werden von der Gemeinde nicht übernommen. Der Erschließungsträger wird auf seine Kosten für die Löschung dieser Grundbucheinträge sorgen.

§ 12 Dienstbarkeiten (Anmerkung: genaue Formulierung je nach Flurstückssituation vom Notar) Grobentwurf!

- (1) Der Erschließungsträger errichtet u.a. auf den künftigen Flurstücken 295/109, 295/105, 295/106 und 295/107 parallel zur Sepp-Versch-Strasse eine Lärmschutzwand gemäß den Vorgaben in § 2 (1) Buchst. g) dieses Vertrages, welche hier mittig auf der Grenze der vorgenannten Flurstücke zu den jeweils benachbarten Flurstücken 295/119, 295/117 und 295/32 zu setzen ist.

Der Erschließungsträger und jeder zukünftige Eigentümer der Flurstücke 295/109, 295/105, 295/106 und 295/107 gestattet den dauerhaften Verbleib der Lärmschutzwand gemäß den baulichen Vorgaben in § 2 (1) Buchst. g) dieses Vertrages. Die Eigentümer der Flurstücke

295/109, 295/105, 295/106 und 295/107 übernehmen jeweils die Verpflichtung, die Lärmschutzwand zu bepflanzen, dauerhaft zu unterhalten, die Bepflanzung zu pflegen, erforderlichenfalls Ersatzbepflanzungen vorzunehmen und die Lärmschutzwand im Vernichtungsfalle in gleicher Art und Abmessungen wieder aufzubauen und sind berechtigt, dazu die auf der anderen Seite benachbarten Flurstücke zum Zwecke der Vornahme von Pflege-, Instandsetzungs- und Erneuerungsarbeiten zu betreten. Der jeweilige Grundstückseigentümer der Flurstücke 295/109, 295/105, 295/106 und 295/107 darf für die Dauer der Dienstbarkeit nichts unternehmen, was den Bestand der Lärmschutzwand gefährden könnte. Als Inhalt der Dienstbarkeit wird vereinbart: Die Unterhaltungs-, Instandsetzungs- und Verkehrssicherungspflicht hinsichtlich der Lärmschutzwand, die der vorstehend bestellten Dienstbarkeit unterliegen sowie die Tragung sämtlicher diesbezüglichen Kosten obliegt den Eigentümern der jeweiligen Flurstücke 295/109, 295/105, 295/106 und 295/107 allein.

Zur Sicherung des vorbeschriebenen Rechts zur Duldung und zur Unterhaltung der Lärmschutzwände bestellt der Erschließungsträger zu Gunsten des Eigentümers des Flurstücks 295/119, 295/117 und 295/32, künftig der Gemeinde, eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit ab ... mit der Maßgabe, dass die Ausübung dieses Rechts Dritten übertragen werden darf. Der Erschließungsträger bewilligt und beantragt die Eintragung in Abt. II des Grundbuchs zu Lasten der Flurstücke 295/109, 295/105, 295/106 und 295/107 und zu Gunsten des Eigentümers der Flurstücke 295/119, 295/117 und 295/32 die jeweilige Eintragung dieser beschränkten persönlichen Dienstbarkeit.

- (2) Der Erschließungsträger errichtet u.a. auf den künftigen Flurstücken 295/111 und an der Südseite des Flurstücks 295/42 parallel zur Grimmaischen Straße eine vollständig auf diesen beiden Flurstücken liegende und zu beplantzende Lärmschutzwand gemäß den Vorgaben in § 2 (1) Buchst. g) dieses Vertrages im maßstabgerechten Verlauf und Lage nach Anlage 2. Der Erschließungsträger errichtet außerdem auf den künftigen Flurstücken 295/42 (hier Ostseite) und parallel zur Grimmaischen Straße auf den Flurstücken 295/41, 295/40, 295/36 und 295/38 sowie 295/30 und 295/31 eine hälftig auf diesen Flurstücken liegende Lärmschutzwand gemäß den Vorgaben in § 2 (1) Buchst. g) dieses Vertrages im Verlauf nach Anlage 2, welche somit mittig auf der Grenze der vorgenannten Flurstücke zu den jeweils benachbarten Flurstücken 295/37 und 295/35 sowie 295/28 zu setzen ist. Als Inhalt der Dienstbarkeit wird vereinbart: Die Unterhaltungs-, Instandsetzungs- und Verkehrssicherungspflicht hinsichtlich der Grundstücksteile, die der vorstehend bestellten Dienstbarkeit unterliegen sowie die Tragung sämtlicher diesbezüglichen Kosten obliegt den Eigentümern der jeweils der Lärmschutzwand gegenüberliegenden Flurstücke zu ½.

Der Erschließungsträger und jeder zukünftige Eigentümer der Flurstücke 295/111, 295/42, 295/41, 295/40, 295/36, 295/38, 295/30, 295/31 295/37 und 295/35 sowie 295/28 gestattet den dauerhaften Verbleib der Lärmschutzwand gemäß den Vorgaben in § 2 (1) Buchst. g) dieses Vertrages. Die Eigentümer der Flurstücke 295/111, 295/42, 295/41, 295/40, 295/36, 295/38, 295/30, 295/31 295/37 und 295/35 sowie 295/28 übernehmen jeweils die Verpflichtung, die Lärmschutzwand zu bepflanzen, dauerhaft zu unterhalten, die Bepflanzung zu pflegen, erforderlichenfalls Ersatzbepflanzungen vorzunehmen und die Lärmschutzwand im Vernichtungsfalle in gleicher Art und Abmessungen wieder aufzubauen und sind berechtigt, dazu die auf der anderen Seite benachbarten Flurstücke zum Zwecke der Vornahme von Pflege-, Instandsetzungs- und Erneuerungsarbeiten zu betreten. Der jeweilige Grundstückseigentümer der Flurstücke 295/111, 295/42, 295/41, 295/40, 295/36, 295/38, 295/30, 295/31 295/37 und 295/35 sowie 295/28 darf für die Dauer der Dienstbarkeit nichts unternehmen, was den Bestand der Lärmschutzwand gefährden könnte. Zur Sicherung des vorbeschriebenen Rechts zur Duldung und zur Unterhaltung der Lärmschutzwände bestellt der Erschließungsträger zu Gunsten der Gemeinde, eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit ab heute mit der Maßgabe, dass die Ausübung dieses Rechts Dritten übertragen werden darf. Der Erschließungsträger bewilligt und beantragt die Eintragung in Abt. II des Grundbuchs zu Lasten der Flurstücke 295/111, 295/42, 295/41, 295/40, 295/36, 295/38, 295/30, 295/31

295/37 und 295/35 sowie 295/28 und zu Gunsten der Gemeinde die jeweilige Eintragung dieser beschränkten persönlichen Dienstbarkeit.

- (3) Die Vertragspartner sind sich darin einig, dass auf dem Flurstück 295/28 möglichst ein Café oder ein anderer gastronomischer Betrieb angesiedelt werden soll. Der Erschließungsträger wird dies bei einem Weiterverkauf des Flurstücks an einen Dritten berücksichtigen. Da die dauerhafte Realisierungsmöglichkeit einer derartigen Nutzung auf diesem Flurstück jedoch wirtschaftlich nicht abschließend eingeschätzt werden kann und eine vertragliche Nutzungseinschränkung auch städtebaulich nicht zwingend erforderlich ist, sehen die Parteien von weitergehenden vertraglichen Verpflichtungen ab.
- (4) Zugunsten der Gemeinde wird im Grundbuch von Großpösna, Blatt ..., eingetragenes Flurstück (künftig) Nr. 295/85 (Zentraler Park) eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit des Inhalts eingetragen, dass
- a) die Gemeinde Großpösna, die von ihr beauftragten Personen und die Öffentlichkeit außerhalb der unter b) geregelten Zeiten das Recht haben, das vorgenannte Flurstück zu betreten
 - b) der Eigentümer des Flurstücks 295/85 es unterlässt, den Zugang zum Flurstück 295/85 und den Aufenthalt darauf außerhalb der Zeit von täglich 22:00 Uhr bis zum jeweils nächsten Morgen 6:00 Uhr einzuschränken,
 - c) der Eigentümer des Flurstücks 295/85 die Anlagen und Wege gemäß Anlage 9 dauerhaft duldet und in ihrer Funktionsfähigkeit und Nutzung dauerhaft sicherstellt.
 - d) Als derzeitiger Eigentümer der belasteten Flurstücke unterwirft sich der Erschließungsträger und Eigentümer der im Grundbuch von Großpösna, Blatt ..., eingetragenen Flurstücks Nr. 295/85 gegenüber der Gemeinde wegen der vorgenannten Unterlassungsverpflichtung zu b) der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde und bevollmächtigt den beurkundenden Notar, der Gemeinde jederzeit auf erstes Anfordern hin eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen.
- (5) Ausgehend von der Regelung in § 5 (1) verpflichtet sich der Erschließungsträger auf den künftigen Flurstücken 295/110 und 295/111 parallel zur Sepp-Versch-Strasse eine Lärmschutzwand innerhalb von 5 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans gemäß den Vorgaben in § 2 (1) Buchst. g) dieses Vertrages und ausweislich des Lageplans in Anlage 13 zu errichten.

Der Erschließungsträger und jeder zukünftige Eigentümer der Flurstücke 295/110 und 295/111 gestattet den dauerhaften Verbleib der Lärmschutzwand gemäß den baulichen Vorgaben in § 2 (1) Buchst. g) dieses Vertrages. Die Eigentümer der Flurstücke 295/110 und 295/110 übernehmen jeweils die Verpflichtung, die Lärmschutzwand zu bepflanzen, dauerhaft zu unterhalten, die Bepflanzung zu pflegen, erforderlichenfalls Ersatzbepflanzungen vorzunehmen und die Lärmschutzwand im Vernichtungsfalle in gleicher Art und Abmessungen wiederaufzubauen. Als Inhalt der Dienstbarkeit wird vereinbart: Die Unterhaltungs-, Instandsetzungs- und Verkehrssicherungspflicht hinsichtlich der Lärmschutzwand, die der vorstehend bestellten Dienstbarkeit unterliegen sowie die Tragung sämtlicher diesbezüglichen Kosten obliegt den Eigentümern der jeweiligen Flurstücke 295/110 und 295/111.

Zur Sicherung des vorbeschriebenen Rechts zur Duldung und zur Unterhaltung der Lärmschutzwände bestellt der Erschließungsträger zu Gunsten der Eigentümer des Flurstücks 295/42 bis 295/51 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit ab ... mit der Maßgabe, dass die Ausübung dieses Rechts Dritten übertragen werden darf. Der Erschließungsträger bewilligt

und beantragt die Eintragung in Abt. II des Grundbuchs zu Lasten der Flurstücke 295/110 und 295/111 die jeweilige Eintragung dieser beschränkten persönlichen Dienstbarkeit.

Sofern auf den Flurstücken 295/110 und 295/111 die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans vorgesehene Bebauung, mindestens aber der Rohbau dieser Bebauung vollständig errichtet ist, steht dem jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 295/110 und 295/111 ein Recht auf Löschung dieser Dienstbarkeit für das entsprechend bebaute Flurstück zu.

§ 13 Kosten

Die mit der Ausarbeitung, Errichtung und Durchführung dieses Vertrages entstehenden Kosten, namentlich der Anwaltskosten in Höhe einer 1,5 Geschäftsgebühr zuzüglich Auslagen und geltender Mehrwertsteuer nach Streitwert in Höhe Vertragserfüllungsbürgschaft, sowie die Kosten der notariellen Beurkundung einschließlich aller Kosten für den Vollzug der Grundstücksübertragungen mit Auflassungsvormerkungen und Belastungen mit Dienstbarkeiten und Belegungsrechten nach §§ 10, 12 und 13 einschließlich jener Kosten der Vermessung nach § 11 und der jeweiligen Grunderwerbssteuer trägt der Erschließungsträger.

§ 14 Gerichtsstand, Aufrechnung, Zurückbehaltungsrecht

- (1) Erfüllungsort ist Großpösna. Als Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag vereinbaren die Vertragspartner - soweit rechtlich möglich - jenen, der sich aus dem Ort der Gemeinde, Großpösna, ergibt.
- (2) Dem Erschließungsträger steht hinsichtlich der von ihm mit diesem Vertrag geschuldeten Leistungen ein Recht zur Aufrechnung oder ein Zurückbehaltungsrecht nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Gegenansprüchen gegenüber der Gemeinde zu.

§ 15 Kündigung, Rücktritt, Bestandskraft und Inhalt Bebauungsplan, Risiko des Vertrages

- (1) Eine Kündigung dieses Vertrages kann sowohl durch die Gemeinde als auch durch den Erschließungsträger - vorbehaltlich des Rücktritts gemäß (5) - nur aus wichtigem Grund, der ein Festhalten am Vertrag für den Kündigenden unzumutbar macht, erfolgen. Die Kündigung setzt eine Abmahnung mit Kündigungsandrohung voraus, es sei denn, diese ist offensichtlich entbehrlich.
- (2) Für den Fall, dass der Erschließungsträger den Vertrag aus wichtigem Grund, den die Gemeinde zu vertreten hat, kündigt, hat die Gemeinde dem Erschließungsträger die bis zur Kündigung vertragsgemäß entstandenen, notwendigen Fremdkosten zur Umsetzung dieses Erschließungsvertrages und Finanzierungsaufwendungen auf Nachweis zu ersetzen. Eigene Aufwendungen des Erschließungsträgers können in diesem Fall der Gemeinde gegenüber nicht geltend gemacht werden.
- (3) Für den Fall, dass die Gemeinde den Vertrag aus wichtigem Grund, den der Erschließungsträger zu vertreten hat, kündigt, kann diese Schadens- und Aufwendungsersatz z. B. für unnütze, aus Anlass des Erschließungsvertrages getroffene Aufwendungen, insbesondere auch für Fremdkosten, verlangen. Als wichtige Gründe, die der Erschließungsträger zu vertreten hat, gelten z. B. die Beantragung bzw. die Einleitung eines Insolvenzverfahrens oder die offensichtliche Zahlungsunfähigkeit des Erschließungsträgers oder das Nichtzustandekommen oder die Lösung eines Grundstückskaufvertrages hinsichtlich der vom Erschließungsträger im Erschließungsgebiet zu erwerbenden Flächen infolge dessen Zahlungsverzuges.

- (4) Im Falle einer berechtigten Kündigung der Gemeinde nach (1) oder (3) gehen sämtliche im Zusammenhang mit der Vorbereitung und Durchführung der Erschließungsmaßnahme bei dem Erschließungsträger angefallenen Akten, insbesondere Pläne, Kostenkalkulationen, Ausschreibungen usw. in das Eigentum der Gemeinde über. Ein Zurückbehaltungsrecht steht dem Erschließungsträger hinsichtlich dieser Unterlagen in Bezug auf den Kostenersatz durch die Gemeinde nicht zu.
- (5) Falls es innerhalb von 8 Monaten nach beidseitiger Unterzeichnung dieses Erschließungsvertrages der Gemeinde nicht gelingt, das Inkrafttreten des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB herbeizuführen, weil die Stellung der Vertragserfüllungsbürgschaft unterbleibt, ist jede Vertragspartei zum Rücktritt vom Vertrag, welcher schriftlich innerhalb von 10 Monaten nach beidseitiger Unterzeichnung dieses Erschließungsvertrages gegenüber der anderen Partei auszuüben ist, berechtigt. Die Gemeinde haftet aufgrund der dem Erschließungsträger bekannten Planungshoheit nicht für die Erreichung des Inkrafttretens des Bebauungsplanes, seinen Inhalt und mögliche Änderungen oder die Dauer des Verfahrens und steht für diesbezügliche Erwartungen des Erschließungsträgers in keiner Weise ein.
- (6) Es wurden dem Erschließungsträger keine Zusagen gegeben, ob, wann und mit welchem Inhalt der Bebauungsplan Bestandskraft erlangt und ggf. Änderungen erfährt. Vorzeitige Bauleistungen oder Aufwendungen des Erschließungsträgers liegen in dessen Risiko. Wechselseitige Erstattungsansprüche bestehen im Fall des Rücktritts nicht. Allerdings wird die Gemeinde im Fall des Rücktritts die Vertragserfüllungsbürgschaft zurückgeben und die Folgekosten erstatten, soweit diese bereits geleistet wurden.

§ 16 Form, Wirksamkeit, Vorbehalte

- (1) Vertragsänderungen und -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der gleichen Form. Nebenabreden bestehen nicht.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die unwirksame Klausel gilt durch eine solche ersetzt, die dem Sinn und Zweck des Vertrages sowie dem von den Parteien Gewollten rechtlich und wirtschaftlich am meisten entspricht. Dies gilt auch für Vertragslücken.
- (3) Der Vertrag wird mit der Zustimmung der Gemeindevertretung und Genehmigung der Kommunalaufsichtsbehörde wirksam.

Großpösna, den

für die Gemeinde:

für den Erschließungsträger:

.....
Dr. Lantzsch
Bürgermeisterin

.....
Geschäftsführer

Anlagen

1 - Entwurf Bebauungsplan mit Anlagen

2 – Vermessungsplan

3 - Erläuterung der Erschließungsmaßnahme Generationenpark Großpösna

- 4 - Kostenermittlung für Vertragserfüllungsbürgschaft
- 5 - Erschließungsverträge
 - 5.1 - KWL vom 06.10.2020
 - 5.2.- AZV vom 07.10.2020
 - 5.3. - MITNETZ vom 24.07.2020
 - 5.4. - Cenero vom 02.03.2020
 - 5.5. - Absichtserklärung Deutsche Glasfaser
- 6 - Erschließungsplanung
- 7 - Beschreibung Maßnahme Gehweg - Lageplan und Kostenberechnung sowie Zustimmung Eigentümer Pösnapark zu Gehweg
- 8 - Erklärung Eigentümer Pösnapark Straßenbeleuchtung und Werbetafeln vom 10.06.2020
- 9 - Beschreibung nebst Lageplan Zentraler Park
- 10 - Ökologische Baubegleitung Bestätigung zum Vertrag
- 11 - Vereinbarung Prinzing vom 04.02.2020
- 12 - Lageplan mit Einzeichnung der der Verkehrssicherung unterliegenden Bereiche
- 13 - Lageplan mit Einzeichnung Lärmschutzwand