Entwurf

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

Reinbau GmbH
Kickerlingsberg 6, 04105 Leipzig

vertreten durch ihre Geschäftsführer Herrn Torsten Reh und Herrn Frank Hippler

- nachstehend "Erschließungsträger" genannt -

über die

Herstellung der Erschließung im B-Plangebiet „Ortsmitte Störmthal“

Präambel

(1) Mit diesem Vertrag verfolgen die Vertragspartner das Ziel, die innerhalb der im gleichnamigen B-Plangebiet liegende „Ortsmitte Störmthal“ baulich zu entwickeln. Konkret sollen brachliegende, ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen und Baulichkeiten durch die Errichtung von maximal 61 Gebäuden (u.a. von maximal 46 Baukörpern im WA 1 -sowohl als Einzelhäuser als auch als Doppelhäuser- sowie 15 Feriengebäuden im SO 1 als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen - beides jeweils gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes) unter gleichzeitiger Wiederherstellung der historischen Sichtachse zum denkmalgeschützten Schlossareal revitalisiert werden, um damit nicht nur das Ortsbild dieses Teils von Großpösna nachhaltig aufzuwerten, sondern zugleich die Rahmenbedingungen für die sich aufgrund der Nähe zum Störmthaler See ergebenden touristischen Entwicklungsmöglichkeiten zu verbessern.

(2) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und seiner Umgebung befindet sich zudem ein erheblicher Bestand an in die Denkmalliste eingetragenen Kulturdenkmalen, insbesondere das Schloss Störmthal sowie dessen nördlich davon befindliches ehemaliges Verwalterhaus und die ehemalige Brennerei bzw. die Sachgesamtheit „Rittergut Störmthal“. An das Schloss und westlich an den Geltungsbereich des Plangebiets grenzt der ehemalige Schlosspark als eingetragenes Gartendenkmal.

Im Bebauungsplanverfahren sind von den Denkmalbehörden (Landkreis Leipzig als untere Denkmalbehörde, Landesamt für Denkmalpflege als Denkmalfachbehörde) zahlreiche Forderungen aus denkmalfachlichen Gründen aufzunehmenden Festsetzungen erhoben worden: Dieser betrafen zum einen die mögliche bauliche Ergänzung und Umgestaltung der derzeit ungenutzten und in einem sanierungsbedürftigen Zustand befindlichen o.g. Baulichkeiten, zum anderen aus dem Schutzanspruch der vorhandenen Baudenkmale an die Umgebung abgeleitete gestalterische Vorgaben.

Die Gemeinde hat in der Sache für die meisten der erhobenen Forderungen der Denkmalbehörden Verständnis. Auch insofern bezweifelt sie freilich, ob jene zum einen in vollem Umfang auch tatsächlich - eingedenk des vorhandenen baulichen Zustands der betreffenden Denkmale und ihrer Umgebung - als legitim durchsetzbar sind. Sie sieht manche der geforderten Festsetzungen im Lichte der den betroffenen Eigentümer dem Grunde nach zustehenden und von ihr als Belang berücksichtigenden Freiheit der Baugestaltung (Art. 14 I GG) als kritisch, dies - zum anderen - auch mit Blick auf die begrenzten Befugnisse zu baugestalterischen Festsetzungen nach Bauplanungs- und Bauordnungsrecht.

Die untere Denkmalbehörde – zugleich Genehmigungsbehörde für den genehmigungsbedürftigen Bebauungsplan – hat signalisiert, die aus den erhobenen Forderungen fließenden Bedenken an der Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans ohne weitergehende Festsetzungen zurückzustellen, wenn den Forderungen bei der Bebauung im Wesentlichen auf andere Weise Rechnung getragen wird.

Da der Erschließungsträger Interesse an einer zügigen Verabschiedung des Bebauungsplans hat, will er einerseits den baldigen Satzungsbeschluss ermöglichen, sieht andererseits die von den Denkmalbehörden erhobenen Forderungen als kein wesentliches Investitionshindernis an, weshalb sich der Erschließungsträger in Übereinstimmung mit der Gemeinde gemäß § 11 und 12 verpflichtet, denkmalfachliche Anforderungen an im Rahmen von Bauvorhaben auf dem jeweils im Nachfolgenden bezeichneten Grundbesitz zusätzlich zu den Anforderungen des kommenden Bebauungsplans folgende Anforderungen zu beachten.

(3) Am 20.07.2015 wurde vom Gemeinderat Großpösna der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes (B-Planes) „Ortsmitte Störmthal“ gefasst (Beschlussnummer: 78-445-III-15).

Der Gemeinderat der Gemeinde Großpösna hat in seiner öffentlichen Sitzung am 22.01.2018 den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Ortsmitte Störmthal“ gebilligt und ihn zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bestimmt (Beschlussnummer: 107-613-I-18).

Der Gemeinderat der Gemeinde Großpösna hat in seiner öffentlichen Sitzung am 20.04.2020 einen geänderten Geltungsbereich beschlossen und den Entwurf des Bebauungsplanes „Ortsmitte Störmthal“, inklusive textlicher Festsetzungen und Begründung mit Umweltbericht, gebilligt und ihn zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt (Beschlussnummer: GR-2020-16).

In der Gemeinderatssitzung vom 19.04.2021 wurde das Abwägungsprotokoll mit Beschlussvorschlägen der Verwaltung über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan "Ortsmitte Störmthal" beschlossen (Beschlussnummer: GR-2021-27).

§ 1 Übertragung der Erschließung

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

Das Erschließungsgebiet umfasst insgesamt ca. 7,8 ha Fläche mit zahlreichen Flurstücken der Gemarkung Störmthal, welches durch eine schwarze Strichellinie auf der Plandarstellung gemäß Anlagen 01 eingegrenzt ist und folgende Flurstücke betrifft:

Gemarkung Störmthal: 1c, 1d, 1e, 1f, 1g, 1i, 1p, 1q, 1/1, 1/2, 1/6, 1/8, 1/9, 1/10, 1/13, 1/17, 1/18, 1/19, 1/20, 1/21, 1/22, 1/23, 1/24, 1/27, 1/28, 1/29, 1/30, 1/31, 1/32, 1/33, 1/34, 1/35, 1/35, 1/36, 1/37, 1/38, 1/39, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 279/2, 279/4, 279/5, 279/7, 279/8, 419/6, 419/8, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445/2, 446 sowie teilweise: 1w, 1/16, 419/7, 563

Gemarkung Rödgen: 113b, 113i, 113k, 113l, 113n, 113m, 113/2, 113/3, 113/6.

(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. Dieser Vertrag bezieht sich dabei auf öffentliche und private Erschließungsanlagen.

(3) Der Erschließungsträger übernimmt die Erschließung im eigenen Namen und auf eigene Rechnung. Er verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 BauGB, die Kosten für die im Vertrag geregelte öffentliche und private Erschließung gänzlich zu tragen. Dies gilt unabhängig davon, ob die Erschließungsanlagen nach Bundes- oder Landesrecht beitragsfähig sind oder nicht.

(4) 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.

(5) Die Gemeinde verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen nach § 2 (1) Buchst. a) – e), soweit die Flurstücke sich im Eigentum der Gemeinde befinden oder befinden werden, im Falle des Vorliegens der in § 8 dieses Vertrages genannten Voraussetzungen in ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

(6) Die in diesem Vertrag geregelte Erschließung ist innerhalb von 5 Jahren, gerechnet ab Rechtskraft des Bebauungsplanes, vom Erschließungsträger abnahmereif fertigzustellen. Allerdings ist innerhalb von 12 Monaten ab Rechtskraft des Bebauungsplans mit der Erschließung der Planstraße B zu beginnen.

§ 1 Abs. (6) Satz 1 gilt nicht für die Fertigstellung der jeweiligen Straßendecke einschließlich deren Randeinfassung des jeweiligen Bauabschnitts insofern, soweit deren nicht unerhebliche Beschädigung durch die noch andauernden Erschließungsleistungen oder durch Hochbauvorhaben auf den Anliegergrundstücken zu erwarten wäre. Sind allerdings alle sonstigen Erschließungsleistungen beendet und lassen die innerhalb der 5 Jahre begonnenen Hochbauvorhaben keine derartigen Beschädigungen mehr erwarten, ist innerhalb von 3 Monaten der betreffende Bauabschnitt der Straße abnahmereif fertigzustellen.

§ 2 Art und Umfang der Erschließung

(1) Die vom Erschließungsträger geschuldete Erschließung umfasst - jeweils unter Einhaltung der Vorgaben der Entwurfsplanung vom 17.05.2021 (Infrastrukturplanungen zur Entwicklung der Ortsmitte Störmthal) und nach Maßgabe der jeweils von der Gemeinde genehmigten Pläne, auch soweit die hier geregelten Leistungen das Erschließungsgebiet gemäß §1 (1) überschreiten,

a) die erstmalige, grundhafte Herstellung aller Straßen (lt. Anlagen 01 B-Plan: orange markiert; unter Verwendung der Bezeichnung aus der Erschließungsplanung - Anlagen 04) und Wege (lt. Anlagen 01 B-Plan: orange-weiß markiert; unter Verwendung der Bezeichnung aus der Erschließungsplanung - Anlagen 04) im Erschließungsgebiet und zwar von:

- Wohnweg 1, Ausbaulänge ca. 128,20 m
- Wohnweg 2, Ausbaulänge ca. 449,60 m
- Wohnweg 3, Ausbaulänge ca. 41,90 m + Gehweg zum Feld ca. 24,00 m
- Wohnweg 4, Ausbaulänge ca. 62,80 m
- Gehweg 3 Ausbaulänge ca. 179,1 m
- Gehweg 4 Ausbaulänge ca. 26,36 m
- Gehweg 5, Ausbaulänge ca. 22,00 m
- Gehweg 6 Ausbaulänge ca. 35,9 m und Anschluss an den vorhandenen Rundweg
- Gehweg 7, Ausbaulänge ca. 60,60 m
- Zufahrt Kita, Ausbaulänge ca. 147,60 m
- Zufahrt, Ausbaulänge ca. 21,30 m
- Wirtschaftsweg, Ausbaulänge ca. 24,70 m (Feldzufahrt in Verlängerung Wohnweg 2)
- Zufahrt Dorfstraße 5 (Rückseitige Anbindung) ca. 19 m

nebst der Anbindung des Erschließungsgebietes an das bestehende Straßennetz,

jeweils nach Maßgabe der von der Gemeinde genehmigten Lagepläne und Querschnitte, auch soweit die hier geregelten Leistungen das Erschließungsgebiet überschreiten.

Der Geh- und Radweg, der östlich und südlich um den Teich im westlichen Plangebiet verläuft, ist dabei über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus ausschließlich als wassergebundener Weg herzustellen; Betonpflaster und eine Befestigung mit Asphalt sind ausgeschlossen.

b) die grundhafte Herstellung der gesamten Straßen- und Wegeentwässerung und deren jeweilige Anbindung an die Entwässerungsanlagen einschließlich der Anbindung der seitens der Gemeinde errichteten Parkplatzentwässerung, der Straßen-, Wege- und Parkplatzbenennungsschilder, der Straßen- und Wegemarkierungen sowie aller Verkehrszeichen und Hinweisschilder,

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

c) die Herstellung der Einleitung des Regenwassers in den Schlossteich, die sich aus den Medien (Anlagen 04: 4.04 Medien_1.6 Detail Auslaufbauwerk - Blatt 1) ergibt, jeweils von den öffentlichen Verkehrsflächen des B-Plangebietes lt. Anlagen 01 und von den Böschungsflächen,

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

d) die Herstellung der Straßen- und Wegebeleuchtung im gesamten Erschließungsgebiet und zwar insbesondere entlang aller unter a) genannten Straßen und Wege sowie im Bereich der sonstigen öffentlichen Verkehrs- und Nutzungsflächen sowie zusätzlich dazu in der öG 1 eine Straßenlaterne auf dem Spielplatzgelände (konkrete Lage wird im Zuge der Ausführungsplanung abgestimmt) 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 Erschließungsgebiet überschreiten,

e) die Herstellung aller Grünflächen im Erschließungsgebiet, wie insbesondere:

<u>öG 1 „Spielplatz“</u>
Für die öffentliche Grünflächen öG 1 „Spielplatz“ gilt:
I) Der Spielplatz ist wie folgt auszustatten: 3 Bänke; 1 Tisch (Sitzgruppe); 1 Abfallbehälter sowie eine Umzäunung mit zwei Toren,
II) In der Fläche sind weiterhin 6 heimische, standortgerechte Bäume der Pflanzklasse B zu pflanzen und im Anschluss daran für 2 Jahre zu pflegen,
III) Die nach Einbau von Ausstattung gemäß I) sowie Anlage der dazugehörigen Wege und nach Pflanzen der Bäume gemäß II) verbleibende Fläche ist als intensive Strauch- und Rasenfläche zu entwickeln.

<u>öG 2 „Uferrand“</u>
Für die öffentliche Grünfläche öG 2 „Uferrand“ gilt:
In den Flächen sind alle Bäume mit einem Stammdurchmesser von > 10 cm, gemessen in einer Stammhöhe von 1 m, zu erhalten und ansonsten nach Abgang oder Beseitigung durch heimische, standortgerechte Bäume der Pflanzklasse B zu ersetzen.

<u>öG 4 bis öG 6 „Quartiersgrün“</u>
Für die öffentliche Grünflächen öG 4 bis öG 6 „Quartiersgrün“ gilt:
I) Die Flächen sind als extensive Strauch- und Rasenflächen mit Blühstreifen entwickeln.
II) In den Flächen sind Bäume anzupflanzen und im Anschluss daran für 2 Jahre zu pflegen:
öG 4: 4 Laubbäume der Pflanzklasse B
öG 5: 3 Laubbäume der Pflanzklasse B
öG 6: 3 Laubbäume der Pflanzklasse B

Auf den öffentlichen Grünflächen öG 5 bis öG 6 „Quartiersgrün“ sind als Ausstattungselement jeweils 1 Bank mit Lehne und Fundament und 1 Abfallbehälter zum Einbetonieren mit Abdeckung aufzustellen (gemäß der Planskizze Anlage 07).

<u>Bepflanzung Schlossallee</u>
In der zukünftigen Schlossallee sind 34 Säulen-/ Pyramideneichen (Quercus robur Fastigiata Koster) in der Pflanzklasse „Alleebäume“ zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen,

alles jeweils nach Maßgabe des Bebauungsplanes.

(2) Der Erschließungsträger verpflichtet sich im Zuge der herzustellenden Grünflächen zur dauerhaften Absicherung des Teiches in einer Weise, die den Anforderungen einer Verkehrssicherung gerecht wird und insbesondere vor unbefugtem Betreten durch Kinder schützt, weshalb eine mindestens 1 m hohe und durchgängige Einfriedung aus beständigem Material entlang des gesamten Weges anzubringen ist. Diese kann abschnittsweise unterbrochen werden durch eine für Menschen nicht zu

durchdringende Strauch-/Heckenbepflanzung, wobei die Übergänge von Einfriedung und Hecke jeweils ebenfalls hinreichend vor unbefugtem Betreten schützen müssen.

(3) Entsprechend des Artenschutzrechtlichen Fachgutachtens des Büros Seecon vom 29.03.2021 verpflichtet sich der Erschließungsträger, alle dort geforderten naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen auf seine Kosten durchzuführen, wozu die Errichtung eines Artenschutzhauses, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde -wahlweise auf dem Flurstück 279/2 oder auf dem Flurstück 113/2 zu verorten- gehört. Die Ausgleichsmaßnahme betreffend der Zauneidechsen wurde als CEF-Maßnahme bereits vollumfänglich realisiert und durch das Protokoll vom 06.06.2019 abgenommen.

(4) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, auf dem Flurstück 279/1 zum Zwecke des Schutzes der an der östlichen Grenze des B-Plangebietes gelegenen Baugrundstücke (östlich des Wohnweges 2) bei Starkregenereignissen auf seine Kosten einen Graben nach den Vorgaben (Anlage 4.03 Medien_1.4 Querschnitte 2 - Querschnitt E-E Plan, Unterlage 1.8 - Blatt 2 sowie 4.02 Medien_1.3 Lageplan 2 – Lageplan Wohnweg 2 und 3 - Unterlagen 1.3 - Blatt 3 von 3) herzustellen. Da das Oberflächenwasser dabei auch über die Ackerflurstücke 113/5 und 279/3 sowie das Waldflurstück 123 (derzeitiger Eigentümer jeweils LAG) geleitet wird, wurde bereits eine Grunddienstbarkeit bestellt mit dem Inhalt, dass dieses frei ablaufende Oberflächenwasser von dem jeweiligen Eigentümer dieser Flurstücke zu dulden ist (vgl. Anlage 10).

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

Der Erschließungsträger hat bzw. wird die mit den Abwasser-, Wasser- Gas-, Elektrizitäts- und Telekommunikationsunternehmen erforderlichen Verträge abgeschlossen bzw. abschließen und verpflichtet sich hiermit, diese zu erfüllen. Diese nachgenannten bzw. abzuschließenden und der Verweisurkunde als Anlagen 06.1 bis 06.4 beigefügten Verträge und Unterlagen sind dabei jeweils Bestandteil und Voraussetzungen 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 dem Erschließungsvertrag stehenden Ansprüchen der Versorgungsträger oder auch der betroffenen Grundstückseigentümer vollständig freistellen. Dies gilt insbesondere für die Vorfinanzierung etwaiger Baukostenzuschüsse. Der Erschließungsträger übernimmt ferner die Koordinierung aller sich aus diesen Verträgen ergebenden Maßnahmen.

Eventuelle Vertragsänderungen zwischen Erschließungsträger und Versorgungsunternehmen sind möglich, müssen aber der Gemeinde spätestens innerhalb von 14 Tagen nach deren Unterzeichnung unter Vorlage der Vertragsdokumente vom Erschließungsträger angezeigt werden. Es besteht weiter Einverständnis, dass im Falle einer Kostensteigerung die zusätzlich durch die Vertragsänderung entstehenden Kosten entweder durch eine zusätzliche Vertragserfüllungsbürgschaft durch den Erschließungsträger abzusichern sind oder die Gemeinde die Rückgabe der Vertragserfüllungsbürgschaft trotz ansonsten vorliegender Voraussetzungen verweigern kann, § 9 (4) gilt entsprechend.

Im Einzelnen gilt hierzu Folgendes:

a) aa) Die mittels eines voraussichtlich im September 2021 mit den Kommunalen Wasserwerken Leipzig GmbH (i. folg. KWL) zu schließenden Vertrages zu übertragene Herstellung der Wasser-, 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 der KWL genehmigten Ausbauplänen herzustellen und die vorgenannten Schmutz- und Regenwasseranlagen sowie Hausanschlüsse zuzüglich der von der KWL vorgeschriebenen Pläne bzw. Unterlagen nach Fertigstellung dieser vertragsgerecht zu übergeben.

ab) Der Erschließungsträger verpflichtet sich weiter, nach diesem alle zur Versorgung des Erschließungsgebietes bzw. jedes Grundstücks mit Wasser erforderlichen Anlagen herzustellen und der KWL nach fachgerechter Fertigstellung zusammen mit den Plänen bzw. Unterlagen vertragsgerecht zu übergeben.

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

ad) Für die zur Erschließung notwendigen Abwasser-/ Regenwasserentsorgungsanlagen sowie die Anlagen zur Versorgung mit Wasser hat der Erschließungsträger nach seinem Bekunden sämtliche Voraussetzungen (Abstimmungen, Planungen, erforderlichen Genehmigungen und Nachweise) zum Abschluss eines Erschließungsvertrages mit den KWL getroffen. Die Unterzeichnung dieses Erschließungsvertrages kann aber aufgrund der internen Verwaltungsabläufe bei den KWL voraussichtlich erst im September 2021 erfolgen.

ae) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, bis spätestens 31.10.2021 den zum Trinkwasser und zur Entsorgung mit Abwasser/Regenwasser erforderlichen Erschließungsvertrag mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen, voraussichtlich den KWL, abzuschließen, die von dem Versorgungsunternehmen hierfür geforderten Voraussetzungen zu erfüllen und diesem insbesondere die hierfür erforderliche Vertragserfüllungssicherheit in Höhe des von dem Versorgungsunternehmen geforderten Betrages zu stellen und die Erfüllung aller in ae) genannten Verpflichtungen bis zum vorgenannten Termin der Gemeinde durch Übermittlung der Kopien der Dokumente nachzuweisen.

af) Sollte wider Erwarten das zuständige Versorgungsunternehmen für die Herstellung der Erschließung im Baugebiet mit Trinkwasser und zur Entsorgung mit Abwasser/Regenwasser keine Vertragserfüllungssicherheit abfordern, verpflichtet sich der Erschließungsträger bereits jetzt gegenüber der Gemeinde, bis spätestens 31.10.2021 stattdessen dieser eine Vertragserfüllungsbürgschaft, die allen Vorgaben in § 9 (2) einhält, in der Höhe der Kosten zu stellen, die für die Herstellung der Erschließung im Baugebiet mit Trinkwasser und zur Entsorgung mit Abwasser/Regenwasser

voraussichtlich anfallen werden. Diese betragen nach jetzigem Stand ca. 2.445.705,26 €

ag) Sollte der Erschließungsträger bis zum 31.10.2021 nicht mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen den Erschließungsvertrag über die Herstellung der Erschließung im Baugebiet mit Trinkwasser und zur Entsorgung mit Abwasser/Regenwasser geschlossen und/oder nicht die hierfür geforderten Voraussetzungen wie die Stellung einer Vertragserfüllungssicherheit dem Versorgungsunternehmen gegenüber erfüllt haben oder wurde im in Abschnitt af) geregelten Fall bis zum 31.10.2021 die Vertragserfüllungsbürgschaft nicht oder nicht in der vereinbarten Weise der Gemeinde gestellt, steht der Gemeinde ein Kündigungsrecht des Erschließungsvertrages aus wichtigem Grund zu; § 16 (3) findet Anwendung.

b) Die Anlagen zur Gas- und Stromversorgung sowie Kabel der Telekommunikation sind vom Erschließungsträger nach Maßgabe der Versorgungsunternehmen und in Abstimmung mit der Gemeinde unter Beachtung der vom jeweiligen Versorgungsunternehmen genehmigten Ausbaupläne herzustellen oder deren Herstellung durch die Versorgungsunternehmen ist vom Erschließungsträger derart in die geschuldete Gesamterschließung zu koordinieren, dass spätere Baumaßnahmen vermieden werden.

c) Im Einzelnen gilt:

ca) Die von der Mitnetz Strom GmbH mit Vertrag vom 09./23.02.2021 übertragene Erschließung zur Elektrizitätsversorgung übernimmt der Erschließungsträger in eigenem Namen und auf eigene Rechnung.

Der Erschließungsträger verpflichtet sich, nach diesem Vertrag 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 09./23.02.2021 herzustellenden Anlagen richten sich im Einzelnen nach den von der Mitnetz Strom GmbH genehmigten Plänen und dortigen vertraglichen Vorgaben.

Der Erschließungsträger hat die nach Ziff. 4 des Erschließungsvertrages vom 09./23.02.2021 benannte Vorauszahlung auf die Kosten in Höhe von 9.249,82 € brutto gegenüber der Mitnetz Strom GmbH <u>nicht</u> gestellt; stattdessen geht dieser Betrag in die Vertragserfüllungssicherheit an die Gemeinde ein.

Der Erschließungsträger verpflichtet sich auch, etwaige vom Versorger geforderten Umverlegungen (u.a. Mittelspannungstrasse, Stromnetz LPG-Hof,…) auf seine Kosten zu veranlassen.

cb) Der Erschließungsträger hat der Mitnetz Gas GmbH mit Vertrag vom 04./09.03.2021 die gastechnische Versorgung übertragen und sich verpflichtet, dieser den Erschließungsaufwand in Höhe von mindestens 33.648,76 € brutto zu bezahlen, dieser Betrag geht in die Vertragserfüllungssicherheit an die Gemeinde ein.

Der Erschließungsträger verpflichtet sich hiermit, nach diesem Vertrag alle zur Versorgung des Erschließungsgebietes bzw. jedes Grundstücks mit Gas erforderlichen Pflichten zu erfüllen.

Die Herstellung aller nach Maßgabe des Vertrages vom 04.03./09.03.2021 herzustellenden Anlagen richten sich im Einzelnen nach den von der Mitnetz Gas GmbH genehmigten Plänen und dortigen vertraglichen Vorgaben.

cc) Es wird die Herstellung eines Glasfasernetzes in Ftth-Technik im Erschließungsgebiet vereinbart, wofür bereits eine Zusage zum Ausbau durch die Telekom Deutschland auf deren Kosten vorliegt (Schreiben vom 15.02.2021).

Der Erschließungsträger verpflichtet sich, zu diesem Zweck alle zur Versorgung des Erschließungsgebietes bzw. jedes Grundstücks erforderlichen Zuarbeiten zu leisten und den Bauablauf entsprechend zu koordinieren.

Sollte die Telekom Deutschland GmbH ihre Ausbauzusage nicht bzw. nicht rechtzeitig im Sinne eines geordneten Bauablaufes umsetzen, verpflichtet sich der Erschließungsträger, rechtzeitig einen anderen Versorgungsträger zur Herstellung eines Glasfasernetzes in vergleichbarer Qualität vertraglich zu binden, um nach Möglichkeit die Herstellung eines Glasfasernetzes im Erschließungsgebiet zu sichern.

Wenn sich bis zum Beginn der für das Glasfasernetz relevanten Erschließungsarbeiten kein Versorgungsunternehmen findet, welches ein Glasfasernetz im B-Plangebiet realisiert, so hat der Erschließungsträger im Zuge der Tiefbauarbeiten von der Gemeinde spezifizierte Leerrohre zur Erschließung sämtlicher Baugrundstücke im B-Plangebiet auf eigene Kosten im Straßenkörper zu verlegen. Es besteht weiter Einverständnis, dass im Falle der Verlegung von Leerrohren die zusätzlich entstehenden Kosten entweder durch eine zusätzliche Vertragserfüllungsbürgschaft durch den Erschließungsträger abzusichern sind oder die Gemeinde die Rückgabe der Vertragserfüllungsbürgschaft trotz ansonsten vorliegender Voraussetzungen verweigern kann, § 9 (4) gilt entsprechend.

d) Der Erschließungsträger trägt auch für jede aus Anlass der Durchführung der Baumaßnahmen erforderliche Umverlegung sonstiger, ggf. unbekannter Leitungen nebst ihren Bestandteilen und Zubehör auf seine Kosten Sorge; dies gilt insbesondere für die Verlegung der unterirdischen Medienleitungen (Wasser, Abwasser, Regenwasser, Strom, Gas, Breitband) unter den Straßen Schlossallee und LPG-Hof nebst Verbindung zum Rosengang. Soweit Leitungen und Einrichtungen nur für die Dauer der Erschließungsarbeiten zu verlegen sind, wird der Erschließungsträger auf seine Kosten diese rückverlegen; dies gilt ebenso namentlich für Anlagen usw., die nach bergrechtlichen Vorgaben bestehen und zu erhalten sind.

e) Namentlich die Meliorationsleitung, welche vom Ackerflurstück 279/1 kommt, deren Verlauf innerhalb des B-Plangebiets derzeit jedoch noch nicht bekannt ist, ist durch den Erschließungsträger im Gelände aufzusuchen und an andere, hierfür technisch geeignete Stelle zu verlegen, wobei eine fachgerechte Anbindung dieser auf den Schlossteich auszuführen ist.

f) Darüber hinaus sind auf Kosten des Erschließungsträgers von ihm alle Anlagen zu errichten und Maßnahmen durchzuführen, die nach dem Stand der Technik zur Erschließung notwendig sind, von Behörden oder Versorgungsträgern angeordnet

werden oder nach allgemeinem Verständnis im Hinblick auf eine fachgerechte Erschließung und ihre Vorbereitung sowie zum Schutz von Leben, Gesundheit und Eigentum zu erwarten sind. Dies gilt namentlich z. B. für eine ausreichende Oberflächenentwässerung.

(6) Folgende Straßen werden mit Hilfe der Gemeinschaftsaufgabe "Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur" (GRW) durch die Gemeinde gebaut:
Schlossallee Ausbaulänge ca. 171,3 m
LPG Hof Ausbaulänge ca. 147,5 m
Gutshof Ausbaulänge ca. 31,6 m
Gehweg Gutshof Ausbaulänge ca. 45,8 m
Gehweg 1 Ausbaulänge ca. 40,5 m
Planstraße B (im Plan als Wohnstraße dargestellt) Ausbaulänge ca. 34,7 m
Zufahrt Dorfstraße 5 Rückseite Ausbaulänge ca. 19,5 m

Im Bereich der Straßen „Schlossallee“ und „LPG-Hof“ sind mehrere Gewerbeunternehmen aktiv, sowohl solche, die ihr Gewerbe bereits ausüben (Barockschloss Störmthal GmbH, Pension LPG-Hof als auch solche, die mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Ortsmitte Störmthal“ investieren werden (Ferienhäuser Schlossallee, Ferienwohnungen Gutsverwalterhaus, Alte Brennerei). Die Gemeinde beantragt daher für die dazu erforderlichen Erschließungsanlagen und zwar die in (6) genannten Straßen und Wege Fördermittel aus dem Förderprogramm „Gemeinschaftsaufgabe Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW). Die abgestimmten und bestätigten Unterlagen sind eingereicht. Eine etwaige Zusage von GRW-Mitteln kann zu diesem Zeitpunkt jedoch nicht als gesichert betrachtet werden.

Unabhängig von dem Ausgang der GRW-Fördermittelbeantragung ist die Verlegung der unterirdischen Medienleitungen (Wasser, Abwasser, Regenwasser, Strom, Gas, Breitband) unter den Straßen Schlossallee, Gutshof und LPG-Hof nebst Gehwegen sowie die Verlegung von vorhandenen Medienleitungen generell nicht förderfähig und daher in jedem Fall vom Erschließungsträger zu tragen.

Für den Fall eines abschlägigen GRW-Fördermittelbescheides verpflichtet sich der Erschließungsträger darüber hinaus, die Kosten der Errichtung der eingangs von (6) genannten Straßen und Wege inklusive Straßenentwässerung und Straßenbeleuchtung, ebenfalls vollumfänglich zu tragen. In diesem Fall ist eine den Anforderungen von § 9 (2) entsprechende zusätzliche Sicherheit in Höhe von ca. 650.000,00 € binnen 4 Wochen nach in Textform zu erfolgender Bekanntgabe über die abschlägige Bescheidung des GRW-Fördermittelantrages vom Erschließungsträger gegenüber der Gemeinde zu stellen. Sollten aufgrund des Baufortschritts die Voraussetzungen der teilweisen Rückgabe von Sicherheiten nach § 9 (4) vorliegen, kann diese Erhöhung unterbleiben und dafür die Rückgabe der Sicherheiten aus diesem Grund von der Gemeinde verweigert werden, bis der Betrag des der Gemeinde entstehenden tatsächlichen Kostenaufwandes - derzeit geschätzt in Höhe von 650.000,00 € - erreicht ist.

Wenn möglich, so sollen die in § 2 (6) genannten Erschließungsanlagen gemeinsam mit denen, welche durch den Erschließungsträger gemäß § 2 (1) bis § 2 (5) herzustellen sind, zeitgleich, aber in getrennten Losen ausgeschrieben werden.

§ 3 Beginn und Fertigstellung der Erschließung, Vertragsverletzung

(1) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, alle in § 2 aufgeführten Erschließungsanlagen und baulichen Verpflichtungen in dem Umfang, der Güte und

vereinbarten Beschaffenheit fertig zu stellen, der bzw. die sich unter Beachtung der bei Abschluss dieses Vertrages geltenden anerkannten Regeln der Technik und aus den von der Gemeinde und von den zuständigen Fachbehörden/Unternehmen genehmigten oder noch zu genehmigenden Ausbauplanungen sowie allen zu den Erschließungsmaßnahmen ergangenen behördlichen Anordnungen ergibt. Die entsprechenden Leistungsverzeichnisse sind der Gemeinde zu übergeben.

Er wird dabei auch den Bebauungsplan mit seinen Fachgutachten sowie den Landschafts- und Grünordnungsplan nebst etwaigen Änderungen sowie die Ergebnisse der Baugrunduntersuchungen, insbesondere nach § 9 BBodSchG, gemäß FCB Fachbüro für Consulting und Bodenmechanik GmbH vom 22.08.2017 und das Baugrundgutachten vom 27.02.2019 beachten und die jeweils dort erteilten Vorgaben, Festsetzungen und Hinweise umsetzen.

(2) Der Erschließungsträger hat 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 Erschließungsgebiet 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 in Textform 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 gestellten Sicherheiten 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 Kenntnisnahme hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den Ausführungsplanungen vorzulegen und der Gemeinde auf Wunsch in 1 Mehrfertigung sowie als Software in bearbeitbarer Form (z. B. CAD-Dateien, Worddateien, Exceldokumente, GAEB-Dateien) 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 sicher zu stellen, dass nur fachlich geeignete, ausreichend leistungsfähige und zuverlässige Unternehmen, die insbesondere die gesetzlichen Bestimmungen zum Arbeits- und Arbeitnehmerschutz, wie etwa die gesetzlichen und tariflichen Bestimmungen zum Mindestlohn, einhalten, als Subunternehmer gebunden werden; dies gilt auch für alle diesen nachgeordneten Unternehmen, was durch vertragliche Regelungen seitens des Erschließungsträgers sicher zu stellen ist. Der Erschließungsträger informiert die Gemeinde über den Ablauf der Ausschreibungen und Vergaben 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.

(4) Der Erschließungsträger beauftragt vor Beginn der ersten Erschließungsarbeiten (z. B. Gebäudeabbruch etc.) eine ökologische Baubegleitung. Die Beauftragung ist der Gemeinde umgehend anzuzeigen.

(5) Auf Grund der zu erwartenden großen Mengen an (z. T. gefährlichen) Abfällen aus z. B. belasteten Bodenaushub, Abriss von Gebäuden, Keller- und Fundamentreste im Untergrund ist ein den gesetzlichen Bestimmungen entsprechendes Entsorgungs- und Verwertungskonzept, welches u.a. alle bei der Ausführung der Baumaßnahmen anfallenden Abfälle und Materialien, Mengenangaben, Festlegungen zu Entsorgungs-/Verwertungswegen und Benennung der Art der Verwertung bzw. Entsorgungsanlagen beinhaltet, zu erarbeiten und dem Landratsamt Landkreis Leipzig, Umweltamt, sowie der Gemeinde vor Baubeginn vorzulegen und ggf. mit behördlichen Vorgaben umzusetzen.

§ 5 Baudurchführung/Altlasten usw./Rücktritt

(1) Der Erschließungsträger verpflichtet sich aus technologischen Gründen, zunächst mit der Planstraße B zu beginnen.

(2) Der Baubeginn und der Beginn aller wesentlichen Teilleistungen sind der Gemeinde mindestens 4 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen.

(3) Der Erschließungsträger hat durch Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet (z. B. Telekommunikationskabel, Strom-, Gas-, Schmutzwasser-, Regenwasser- und Wasserleitungen) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Dies gilt auch bei bauabschnittsweiser Erschließung. Werden durch die Versorgungsunternehmen andere Festlegungen getroffen, sind diese mit der Gemeinde abzustimmen.

(4) Bestehen von 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.

Die aus den Abbrucharbeiten gewonnenen und nachweislich nicht belasteten Recyclingmaterialien (z.B. Betonrecycling) dürfen nur für die Rohrgrabenverfüllung Verwendung finden, sofern Vorschriften oder behördliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen. Diese Regelung gilt nur für Erschließungsanlagen, die von der Gemeinde übernommen werden.

(5) Der Erschließungsträger verpflichtet seine Auftragnehmer, für die Baudurchführung 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 ggf. 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 Bodenarbeiten sowie Pflanzen und Pflanzenarbeiten sind die Regeln der Technik und die geltenden DIN-Vorschriften sowie die Festsetzungen des als Anlage beigefügten Bebauungsplanes 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 Erschließungs- bzw. Verrichtungsgehilfen verursacht wurden. Er wird die Gemeinde von jeglichen Ansprüchen Dritter freistellen.

Schäden am Eigentum der Gemeinde oder Dritter 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 Vertragspartner halten fest, dass eine Boden- und Gebäudekontaminierung durch eine extensive landwirtschaftliche Vornutzung, u.a. mit Tierhaltung, Düngemittellagerung und Landmaschinenwartung sowie das Vorhandensein einer Tankstelle bekannt und ggf. weitere zu erwarten sind. Andere Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt. Der Erschließungsträger hat auf eigenes Risiko die Altlastensituation bzw. Bodenverhältnisse zu prüfen und die entsprechenden Maßnahmen zu ergreifen sowie auf seine Kosten für den Abbruch der betreffenden Baulichkeiten und die rechtssichere Entsorgung zu sorgen. Falls der Erschließungsträger Altlasten feststellt, ist dieser verpflichtet, der Gemeinde und den zuständigen Behörden Art und Umfang dieser unverzüglich mitzuteilen. Der Erschließungsträger trägt die Kosten der Untersuchung, Begutachtung, Sanierung und Beseitigung der Altlasten und sonstiger Schäden sowie von behördlichen Maßnahmen. Steht der Altlastensanierungsbeseitigungsaufwand in keinem Verhältnis zum Erschließungsprojekt, steht dem Erschließungsträger das Rücktrittsrecht vom Vertrag, befristet auf 1 Monat nach Kenntnis von den Altlasten, zu.

Der Erschließungsträger hat bei Beendigung der Baumaßnahmen nach Sanierung von Altlasten oder bei Rücktritt vom Vertrag jeweils den Ursprungszustand des betroffenen Areals - mit Ausnahme der abgerissenen und entsorgten Baulichkeiten - auf seine Kosten wiederherzustellen, d.h. das von ihm bearbeitete Areal in einen gleichmäßig eingeebneten Zustand zu bringen. 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 Erschließungsgebiet 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 Erschließungsgebiet und in den angrenzenden, von der Erschließung betroffenen bzw. von ihm oder seinen Auftragnehmern in Besitz genommenen Bereichen.

(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.

Mit der Anzeige des Baubeginns nach § 5 (2) ist der Gemeinde zugleich das Bestehen einer dieses Bauvorhaben für die gesamte Zeitdauer der Durchführung absichernden Haftpflichtversicherung, mindestens jedoch in Höhe von 5 Millionen € pro Schadensfall, durch Übermittlung der Police in Kopie nachzuweisen, die alle mit der Durchführung dieses Erschließungsvertrages entstehenden Schäden bzw. schadensstiftenden Ereignisse eines Erschließungsträgers 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 anerkannten Regeln der Technik entsprechen, sowie die Gutachten zum Lärm- und Schallschutz, Verkehr und zum Arten- und Landschaftsschutz eingehalten bzw. umgesetzt werden und 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 richtet sich nach Gesetz. Die Frist für die Gewährleistung beträgt dementsprechend 5 Jahre. Sie beginnt mit der förmlichen, schriftlichen Abnahme der gesamten mangelfreien Erschließungsanlagen gemäß § 2 durch die Gemeinde. Hierbei wird die Fertigstellung der Straßendecke sowie der Randeinfassung separat abgenommen, sofern die Voraussetzungen des § 1 (6) vorliegen. Für die Straßendecke mit Randeinfassung gilt dann ebenfalls 5 Jahre Gewährleistung ab dem Zeitpunkt dieser Abnahme.

(3) Der Erschließungsträger zeigt der Gemeinde die vertragsgemäße Fertigstellung der Erschließungsanlagen in einzuhaltender 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 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 3 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 darauf ein neuer Abnahmetermin von der Gemeinde nach dem Verfahren gemäß (3) festgelegt und durchgeführt 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. Es hat jedoch 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, wobei letztere von der Gemeinde festgelegt werden) sowie Kopien der Abnahmebescheinigungen aller beteiligten Versorgungsunternehmen über die förmliche und mangelfeie 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 geregelten Erschließungsanlagen (Entwässerungseinrichtungen, Straßen und Wege, Medien wie Strom, Gas, Trinkwasser, Abwasser, Regenwasser, Telekommunikation und Straßenbeleuchtung sowie Grünflächen und Teich) zu übergeben,

d) durch ein seitens der KWL (bzw. Versorgungsunternehmen) bestätigtes Abnahmeprotokoll den Nachweis über die Verwendung der nach Ausbauplanung geforderten Materialien und die Schadensfreiheit der erstellten Kanalhaltungen zu erbringen sowie

e) Unterlagen nach den Anforderungen der Buchführungsverpflichtung der Gemeinde zu übergeben, und zwar zu

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 (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 versorgungstechnischen Anlagen - sofern noch nicht bereits gemäß notariellem Vertrag vom 12.04.2021, 1805/2021, erfolgt (siehe Anlagen 09) - unentgeltlich und lastenfrei in das Eigentum der Gemeinde auf Kosten des Erschließungsträgers 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 des Zuganges 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 erst 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 den Widmungen bereits zu.

§ 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, zuzüglich der Gewährleistungspflichten und die Erfüllung der sich sonst zugunsten der Gemeinde ergebenden Vertragsansprüche (außer Zahlung der Folgekosten) sicherstellen soll, somit ausdrücklich auch die Erfüllung aller im Vertrag genannten Nebenpflichten, und der sich bei ihrer Verletzung ergebenden Schadensersatz- oder Aufwendungsersatzansprüche.

Diese nachfolgend näher definierte Sicherheit wurde bereits vor Vertragsunterzeichnung geleistet und zwar durch Übergabe der Bürgschaftserklärung(en) an die Gemeinde in Höhe des Betrages nach § 9 (2) oder/und Zahlung auf deren Konto IBAN: DE89 8605 5592 1169 4210 04, BIC-/SWIFT-Code: WELA DE 8L an die Gemeinde, ansonsten wird seitens der Gemeinde der Vertrag nicht unterzeichnet.

(2) Der Erschließungsträger stellte Sicherheit für alle Verpflichtungen und Ansprüche nach § 9 (1) in Höhe von insgesamt 1.700.000,00 € (in Worten: eine Millionen siebenhunderttausend Euro) durch eine unwiderrufliche, unbedingte und selbstschuldnerische Bürgschaft(en) einer in Deutschland zum Kreditgeschäft zugelassenen Bank, Sparkasse oder Versicherung mit Zweigniederlassung in Deutschland (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.

Die Bürgschaft ist jeweils unbefristet; sie erlischt erst mit der Rückgabe der Bürgschaftsurkunde. Die Bürgschaftsforderung verjährt jeweils nicht vor den hier im Vertrag gesicherten Hauptforderungen und Ansprüchen. 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.

(3) Der Betrag der Vertragserfüllungsbürgschaft ermittelt sich vorläufig anhand der Kosten für die Erschließung gemäß § 2 Abs. 1 bis Abs. 4 und der weiteren Vertragspflichten derzeit wie folgt:

1. Planungskosten aller Erschließungsanlagen LP 4-8 321.446,56 €

2.	Abbruchkosten und Herstellung der Oberflächen (pauschal)	100.000,00 €
3.	Erdbau Medien (derzeit ohne KWL)	136.484,08 €
4.	Kosten der gastechnischen Erschließung	33.648,76 €
5.	Kosten der elektrischen Erschließung	9.249,82 €
6.	Umverlegung Mittelspannungstrasse (pauschal)	25.000,00 €
7.	Umverlegung Meliorationsleitung (pauschal)	5.000,00 €
8.	Wohnweg 1 + 2 incl. Bepflanzungen	632.580,20 €
9.	Wohnweg 3 + 4	107.562,19 €
10.	Gehweg 3, 4 und 6 sowie Zufahrt Nr. 5	132.000,00 €
11.	Gehweg 5 und 7	54.708,47 €
12.	Zufahrt Kita, Zufahrt, Wirtschaftsweg	115.065,62 €
13.	Ausgleichsmaßnahme Artenschutzhaus	15.000,00 €
	Zwischensumme	1.687.745,70 €
	Bruttobetrag der Vertragserfüllungsbürgschaft (aufgerundet)	**1.700.000,00 €**

(4) Die Sicherheit wird grundsätzlich im Falle von teilbaren bzw. mehreren Sicherheiten durch die Gemeinde entsprechend der vom Erschließungsträger nach dem Vertragsfortschritt nachgewiesenen, vertragsgerecht erbrachten Leistungen im Falle dessen schriftlichen Verlangens fortlaufend in Teilbeträgen von 200.000,00 € unter Beachtung der nachfolgenden Regelungen freigegeben. Die Gemeinde hat die Sicherheit in Höhe von jeweils 200.000,00 € freizugeben, wenn der Erschließungsträger den Vertragsfortschritt durch Vorlage von entsprechend aussagefähigen Rechnungen zu den abgesicherten Erschließungsleistungen in Höhe von mindestens 200.000,00 € und einen Beleg der Rechnungsbegleichung nachweist.

Die Vertragspartner stimmen überein, dass die Vertragserfüllungsbürgschaft nicht nur der Sicherung der Erfüllung aller vertraglichen Verpflichtungen des Erschließungsträgers, also auch der Maßnahmen, welche nicht in die Berechnung der Vertragserfüllungsbürgschaft eingegangen sind und der Nebenpflichten sowie der sonstigen vertraglichen Ansprüche, wie des Anspruchs auf Mängelbeseitigung, dient, sondern auch der Sicherung der ggf. nach Vertragsabschluss gegenüber den in § 9 (3) erhöhten Kosten wegen z. B. Baukostensteigerungen dient. Daher kann die Gemeinde die Rückgabe der geforderten Sicherheit etwa im Falle der Erhöhung der Kosten, bei nicht durch Vertragserfüllungsbürgschaft gesicherten und ausstehenden Erschließungsmaßnahmen oder im Falle von Ansprüchen gegen den Erschließungsträger trotz des wie vorstehend belegten Vertragsfortschritts wegen des Betrages, um den sich die Beträge gegenüber § 9 (3) erhöht haben oder in dessen Höhe ein Anspruch der Gemeinde gegen den Erschließungsträger angemessen zu bewerten ist, verweigern. Will die Gemeinde die Rückgabe der Sicherheit verweigern, hat sie dies dem Erschließungsträger anzuzeigen und die nach ihrer Ansicht eingetretene Erhöhung der Baukosten, dass wegen ausstehender, ungesicherter Erschließungsleistungen weitergehende Sicherungsinteresse und/oder das Vorliegen eines Anspruchs auf Verlangen des Erschließungsträgers nachzuweisen. Als im vorgenannten Sinne taugliche Nachweise gelten insbesondere behördliche Daten zu allgemeinen Baukostensteigerungen oder gutachterliche Einschätzungen von öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen.

(5) Sofern der Erschließungsträger alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag erfüllt hat und zugunsten der Gemeinde keine vertraglichen Ansprüche mehr bestehen, dient eine verbleibende Sicherheit von 5 % des dann aktuell zu ermittelnden, tatsächlichen Gesamtaufwandes der Erschließung gemäß § 2 der vom Erschließungsträger geschuldeten Absicherung aller Gewährleistungsansprüche der Gemeinde nach § 7 für die Dauer der vertraglichen Gewährleistung. Diese Gewährleistungssicherheit würde nach derzeitigem Stand € 5 % von € 1.700.000,00 **= 85.000,00 €** betragen. Bei der

Ermittlung des Gesamtaufwandes der Erschließung zwecks Bestimmung der Höhe der Gewährleistungssicherheit werden Baukosten, die sich aus den Erschließungsverträgen mit den Versorgungsunternehmen ergeben, nicht berücksichtigt, ebenso wie Planungskosten.
Sofern aber eine Gesamtsicherheit oder eine höhere Sicherheit als die zu stellende Gewährleistungssicherheit bei der Gemeinde verbleibt, kann der Erschließungsträger diese durch eine Sicherheit in Form der Überweisung des Betrages an die Gemeinde oder eine Bürgschaft, die jedoch die Eigenschaften nach § 9 (2) aufweisen muss, in der Höhe von 5 % des Gesamtaufwandes der Erschließung nach § 2 für die Dauer der Gewährleistung Zug um Zug ablösen. Im Falle einer Geldhinterlegung werden anfallende Zinserträge bzw. Negativzinsen bei der Rückgabe dem Erschließungsträger zugeschrieben bzw. werden von diesem getragen.

§ 10 Grunderwerb

(1) Für die Sicherstellung der künftigen Verkehrsflächen tauschten die Vertragsparteien mit notariellem Grundstückstauschvertrag (Urk.Nr.: 1805/2021) vom 12.04.2021 gegenseitig Flurstücksflächen. Für den Fall, dass weitere Flächen zur Herstellung der Verkehrsflächen erforderlich sein sollten, verpflichtet sich der Erschließungsträger zur Übertragung an die Gemeinde. Der dafür geschuldete Kaufpreis bemisst sich anhand des vg. Tauschvertrages.

(2) Des Weiteren erwarb die Gemeinde von der BVVG das Flurstück 112/7 der Gemarkung Rödgen, mit notariellem Kaufvertrag vom 12.04.2021 (Urk.Nr. 1806/21), um das Baufeld des Erschließungsträgers hinreichend abzusichern. Diesbezüglich verpflichtete sich der Erschließungsträger zur Erstattung der der Gemeinde dadurch entstandenen Kosten.

§ 11 Dienstbarkeiten

Es werden folgende Dienstbarkeiten vereinbart:

1) Amtsgericht Borna # Flächen der SO 1 bzw. alle betroffenen Flächen einfügen
Grundbuch von Störmthal
Blatt ***
BV-Nr. ***
Flurstück ***
Eigentümer: REINBAU GmbH, Leipzig

Der Eigentümer bewilligt und beantragt hiermit an den jeweils vorbezeichneten Flurstücken die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit für die Gemeinde Großpösna oder deren Rechtsnachfolger mit folgendem Inhalt:

Der jeweilige Eigentümer der Grundstücke oder ein von ihm mit der Bebauung autorisierter Nutzer, Pächter oder ähnliches erklären hiermit ausdrücklich und unwiderruflich, als Eigenbeschränkung zum jeweilig geltenden Baurecht, gegenüber der Gemeinde Großpösna sowie der jeweiligen Baugenehmigungsbehörde die Bebauung bis maximal zu einer Traufhöhe von 6,5 m vorzunehmen. Alle anderen im Zusammenhang mit der Bebauung im Bebauungsplan oder den allgemein gültigen, öffentlich-rechtlichen Vorschriften bleiben hiervon unberührt.

Der Notar ist ermächtigt, erforderliche Genehmigungen, Zeugnisse und Bescheinigungen einzuholen und bekanntzumachen und über alle Grundbuchanträge und -erklärungen zu disponieren, diese zu ändern, zu ergänzen oder zurückzunehmen

(2) Amtsgericht Borna # alle betroffenen Flächen einfügen
Grundbuch von Störmthal
Blatt ***
BV-Nr. ***
Flurstück ***
Eigentümer: REINBAU GmbH, Leipzig

Der Eigentümer bewilligt und beantragt hiermit an den jeweils vorbezeichneten Flurstücken die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit für die Gemeinde Großpösna oder deren Rechtsnachfolger mit folgendem Inhalt:

Der jeweilige Eigentümer der Grundstücke ist zur dauerhaften Duldung und/oder Unterlassung nachfolgender Regelungen verpflichtet:

Die im beigefügten Bebauungsplan auf privaten Flächen festgesetzten Anpflanzungen sowie die zum Erhalt festgesetzten Pflanzbereiche und insbesondere auch die Anpflanzungen von 34 Alleebäumen in der Schlossallee (jeweils gemäß beiliegender Pflanzliste) sind vom jeweiligen Eigentümer zu dulden. Der jeweilige Eigentümer hat die Anpflanzungen zu pflegen und zu erhalten. Ersatzpflanzungen sind bei Abgang auf eigene Kosten bis zum Ende der nächsten Vegetationsperiode in der gemäß Bebauungsplan festgesetzten Qualität vorzunehmen. Überbauungen/Bebauungen (z.B. durch Kleintierställe, Gartenhäuser, Lagerplätze usw.) im Bereich der Grünflächen sind ausgeschlossen.

Der Notar ist ermächtigt, erforderliche Genehmigungen, Zeugnisse und Bescheinigungen einzuholen und bekanntzumachen und über alle Grundbuchanträge und -erklärungen zu disponieren, diese zu ändern, zu ergänzen oder zurückzunehmen

(3) Für den Fall, dass bei Abschluss des Erschließungsvertrages der Erschließungsträger noch nicht Eigentümer der in § 11 (1) und (2) genannten Flurstücke ganz oder teilweise sein sollte oder die Dienstbarkeiten noch nicht bewilligt werden können, verpflichtet er sich hiermit, diese Dienstbarkeiten jeweils unverzüglich nach Eigentumserwerb, wie in § 11 (1) und (2) geregelt, auf seine Kosten zu bewilligen und im Grundbuch zu den genannten Flurstücken eintragen zu lassen. Solange diese Dienstbarkeiten noch nicht bewilligt und im Grundbuch eingetragen sind, ist die Gemeinde berechtigt, die Rückgabe der Vertragserfüllungssicherheit wegen eines Betrages um je 50.000,00 € für die in (1) und (2) genannten Grunddienstbarkeiten, insgesamt also über 100.000,00 €, zurückzubehalten.

§ 12 weitergehende Regelungen zum Denkmalschutz

(1) Im Eigentum des Erschließungsträgers steht Grundbesitz, bestehend aus den Flurstücken der Gemarkung Störmthal Nr. # im Geltungsbereich des Bebauungsplans, nämlich im Bereich des geplanten WA 1 und SO 1 und teilweise WA 3 (namentlich: Alte Brennerei).

(2) Betreffend der vorgenannten Flächen wird der Erschließungsträger aus den in der Präambel ausgeführten Gründen die Einhaltung folgender Vorschriften bei der Bebauung dieser auf Dauer sicherstellen:

Fläche SO 1

- Der Raum zwischen Baumreihe und Bauflucht der Häuser ist von ruhendem Verkehr freizuhalten.
- Für die Farbe der Holzzaunanlage wird die Genehmigung einer Abweichung in Aussicht gestellt, auch holzsichtige oder braune Holzlattenzäune errichten zu dürfen. Zudem wird die Zaunanlage einheitlich hinter den Baumreihen, mit gleichem Abstand zur Straße, auf beiden Seiten errichtet.
- Stellplatzparkflächen dürfen nicht überdacht werden.
- Die Dächer werden nur in roter Farbe mit nicht glänzenden Ziegeln oder Dachsteinen gedeckt.
- Alle zu diesem Teilgebiet gehörenden Bauten folgen einheitlichen Gestaltungsvorgaben, bezogen auf Trauf- und Firsthöhen, Dachneigung und Dachüberstände, Formen der Gauben, Fensterformate, Fassadenuntergliederungen, Fassadenfarbgestaltungen. Die Gebäude sollen, bezogen auf die jeweils gegenüberliegende Straßenseite, symmetrisch gestaltet werden, sofern das die Baufenster zulassen. Die detaillierten Gestaltungsvorgaben sind gemeinsam mit der Gemeinde abzustimmen.
- Die Gestaltung der jeweils letzten drei Häuser im SO 1.1 sowie im SO 1.4 Richtung Schloss erfolgt in allen wesentlichen Aspekten symmetrisch.

Fläche WA 1

- Sämtliche Dächer werden nur in roter Farbe mit nicht glänzenden Ziegeln oder Dachsteinen gedeckt.

Fläche WA 3

- Die Alte Brennerei wird nur in roter Farbe mit nicht glänzenden Ziegeln gedeckt.

(3) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, Bauanträge für im SO 1 geplanten Gebäude, vor der eigentlichen Einreichung bei dem Landkreis als Bau- und/oder Denkmalbehörde mit der Gemeinde abzustimmen. Den vollständigen Bauantrag gibt sie hierzu in vollständiger Form an die Gemeinde und wartet vorbehaltlich einer ausdrücklichen Freigabe mindestens einen Monat ab, bevor der Bauantrag bei der Baugenehmigungsbehörde eingereicht wird. Hat die Gemeinde keine Bedenken, erklärt sie auf Anforderung des Erschließungsträgers für die Zwecke der Verfahrensführung ihr ausdrückliches Einverständnis. Hat die Gemeinde Bedenken, dass der Bauantrag den genannten Anforderungen nicht entspricht, streben Gemeinde und Erschließungsträger eine Anpassung des Bauantrags unter Berücksichtigung der Bedenken der Gemeinde an.

Auf Wunsch einer der Parteien werden Vertreter der zuständigen Denkmalbehörden hinzugezogen, dies auch für Vorabstimmung mit Rücksicht auf das im Rahmen der Behandlung des Bauantrags oder isoliert anstehende denkmalrechtliche Genehmigungsverfahren. Stimmen die Vertreter der Denkmalbehörden dem Vorhaben zu, stellt die Gemeinde mögliche anfängliche Bedenken zurück.

(4) Bezogen auf die vorstehend zu § 12 (3) genannten Anforderungen der Einheitlichkeit vereinbaren die Vertragspartner eine Abstimmung im Rahmen eines Musterbauantrags für die Fläche SO 1 auf der Basis des erstabgestimmten Bauantrags, der sodann als Grundlage für die Behandlung weiterer Bauanträge dient.

Der Musterbauantrag soll sich dabei u.a. auch zusätzlich mit nachfolgenden regelungsbedürftigen Belangen planerisch auseinandersetzen (nicht abschließende Aufzählung) und hierzu genehmigungsreife Musterlösungen anbieten, welche für die Folgebauanträge als ebenfalls verbindlich erklärt werden:

- Baukörper / Baugestaltung

- Dächer (Dachform/-neigung; Dacheindeckung; Dachaufbauten; Nebendächer; Gauben; liegende Dachfenster; Dachüberstand; Ortgang/Traufe; Dachgesimse; Antennen- und Satellitenanlagen; technische Einrichtungen)
- Fassaden (Gestaltungselemente; Verkleidungen; farbliche Gestaltung; Fassadenbegrünung; Fenster sowie Türen und Tore - Anzahl, Größe, Proportion und Anordnung, Teilung; Sonnenschutz; Fensterläden; Markisen oder Baldachine; Überdachungen von Haustüren etc.)
- Nebenräume; Carports und Garagen; Mülllagerplätze; Private Beleuchtungskörper
- Einfriedungen
- Unbebaute Flächen/Grünflächen (Straßen, Abstand und Pflanzung von Bäumen); Gehwege; Grundstückszufahrten; Vorgärten; Hausgärten; Abstellplätze für Kraftfahrzeuge etc.)

§ 13 Folgekosten der Gemeinde

(1) Dem Erschließungsträger ist bekannt, dass der Gemeinde durch die Verwirklichung des vertragsgegenständlichen Vorhabens erhebliche Folgekosten im Hinblick auf die soziale und sonstige Infrastruktur entstehen. Der Erschließungsträger selbst beziffert diese anhand einer von ihm durchgeführten Kostenberechnung mit insgesamt ca. 550.000,00 €. Deshalb übertrug der Erschließungsträger u.a. das Baugrundstück für die Kita (die Flurstücke bzw. Flurstücksteile 1/37, 1/22, 1/21, 1/19, 1/l, 1/27. 1/13 und 1/18 mit insgesamt ca. 3.000 m² betreffend) an die Gemeinde und übernahm die diesbezüglichen Kosten (z.B. Notarkosten, Grunderwerbssteuer usw.). Insoweit wird auf den notariellen Tauschvertrag des Prof. Wagner vom 12.04.2021, Nr. 1805/2021, Bezug genommen (Anlagen 09).

(2) Der Erschließungsträger verpflichtet sich zudem, vor dem - hiermit nicht zugesagten - aber noch zu fassenden Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan die - unter Anrechnung der o.g. Übertragung des Kitagrundstückes - noch verbleibenden Folgekosten in Höhe von 180.000,00 € durch Zahlung an die Gemeinde durch Überweisung auf deren Konto IBAN: DE89 8605 5592 1169 4210 04, BIC-/SWIFT-Code: WELA DE 8L bis 7 Werktage vor Fassung des Satzungsbeschlusses zu bewirken. Damit sind die Ansprüche der Gemeinde auf Folgekosten, die ihr durch das hier geregelte Bauvorhaben entstehen, vollständig abgegolten.

§ 14 Kosten

Alle mit der Ausarbeitung, Errichtung und Durchführung dieses Vertrages entstehenden Kosten, namentlich der Anwaltskosten, in der von der Gemeinde geschuldeten Höhe, nach einer 1,5-Geschäftsgebühr zuzüglich Auslagen und geltender Mehrwertsteuer (derzeit 19 %) nach Streitwert in Höhe der Vertragserfüllungsbürgschaft, sowie die Kosten der notariellen Beurkundung einschließlich aller Kosten für den Vollzug der ggf. noch erforderlichen Grundstücksübertragung mit Auflassungsvormerkung und Belastungen mit Dienstbarkeiten insb. nach § 10, 11 und 12 einschließlich jener der anfallenden Vermessung und die jeweilige Grunderwerbssteuer trägt der Erschließungsträger.

§ 15 Gerichtsstand, Aufrechnung, Zurückbehaltungsrecht

(1) Erfüllungsort ist Großpösna. Als Gerichtstand 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.

§ 16 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 die Auflösung eines Grundstückskaufvertrages hinsichtlich der vom Erschließungsträger im Erschließungsgebiet zu erwerbenden Flächen infolge dessen Zahlungsverzuges.

(4) Im Falle einer Kündigung oder des Rücktritts nach diesem Vertrag 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, die Bestandskraft des Bebauungsplanes herbeizuführen oder weil die Einzahlung der Folgekosten durch den Erschließungsträger gemäß § 13 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 der Bestandskraft 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 und sonstige Sicherheiten zurückgeben und die gezahlten Folgekosten erstatten, soweit diese bereits geleistet wurden.

§ 17 Form, Wirksamkeit, Eigentumsübertragung, 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) Veräußert und überträgt der Erschließungsträger ihren im Bebauungsplangebiet gelegenen Grundbesitz oder einzelne Teilflächen (Baugrundstücke) an Dritte, ist sie verpflichtet, auch die in § 12 geregelten Verpflichtungen gegenüber der Gemeinde auf den Dritten zu übertragen und für den Fall der Erarbeitung eines Musterbauantrags auf diesen zu verweisen, einschließlich der hier geregelten Verpflichtung. Bei Veräußerung zeigt er der Gemeinde unter Beifügung der Dokumente an, aus der sich die Übertragung der Verpflichtungen ergibt. Im Fall erneuter Weiterverkäufe besteht die Weitergabe der Verpflichtung analog immer weiter fort.

(4) 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	Geschäftsführer

Anlagen zum Erschließungsvertrag

01. Bebauungsplan mit allen Anlagen (Arbeitsstand – 5 Dokumente)

02. Bestandslageplan

03. Erläuterungsberichte (2 Dokumente)

04. Erschließungsplanung (28 Dokumente)

05. Kostenberechnung (7 Dokumente)

06. Erschließungsverträge (3 Dokumente)
06.1 KWL (ausstehend – wird voraussichtlich 09-2021 abgeschlossen)
06.2 MITNETZ STROM
06.3 MITNETZ GAS
06.4 Telekom

07. Planskizze Gestaltung öG 5+6

08. Wasserrechtliche Genehmigung UWB

09. Tauschvertrag Gemeinde und Reinbau (4 Dokumente)

10. Dienstbarkeit Ableitung Regenwasser bei Extremereignissen