

## D u r c h f ü h r u n g s v e r t r a g

V e r h a n d e l t  
zu Leipzig, am \*\*\*

Vor mir, der unterzeichnenden Notarin  
**JANA GRUSCHWITZ**  
in Leipzig

erschieden heute, in meinen Amtsräumen in 04109 Leipzig, Zimmerstr. 3,

1. Frau **Nadine Kaiser**,  
geboren am 8. Juli 1977,  
dienstansässig in 04416 Markkleeberg, Rathausplatz 1,  
hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern aufgrund Vollmacht des  
Oberbürgermeisters der Stadt Markkleeberg vom \*\*\*, welche in Urschrift  
vorliegt und dieser Niederschrift beigelegt ist, für

die **Stadt Markkleeberg**,  
04416 Markkleeberg, Rathausplatz 1.

2. Herr **Jan Peter Austen**,  
geboren am 13. Juli 1990,
3. Herr **Martin Menrad**,  
geboren am 22. Juni 1966,  
beide dienstansässig in 10629 Berlin, Giesebrechtstraße 20,

hier handelnd für die Gesellschaft in Firma **Quartier Cospuden GmbH** mit  
Sitz in Berlin und Geschäftsräumen in 10629 Berlin, Giesebrechtstraße 20,  
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Charlottenburg, Regis-  
tergericht, unter der Nr. HRB 206195 B, als deren Geschäftsführer.

Die amtierende Notarin bescheinigt aufgrund Einsichtnahme in das elektronische  
Handelsregister des Amtsgerichtes Charlottenburg vom heutigen Tag, dass dort-  
unter HRB 206195 B die Quartier Cospuden GmbH eingetragen und Herr Jan Pe-  
ter Austen und Herr Martin Menrad als Geschäftsführer berechtigt sind, die Ge-

sellschaft gemeinsam zu vertreten. Sie sind von den Beschränkungen des § 181 Alt. 2 BGB befreit.

Die Erschienenen wiesen sich aus durch amtliche Lichtbildausweise.

Auf Ansuchen der Erschienenen beurkunde ich ihren Erklärungen gemäß, folgenden

### **Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Quartier Cospuden“**

zwischen

der **Großen Kreisstadt Markkleeberg**, Rathausplatz 1, 04416 Markkleeberg, vertreten durch den Oberbürgermeister Herrn Karsten Schütze,

– nachfolgend „**Stadt**“ genannt –

und

der **Quartier Cospuden GmbH**, Giesebrechtstraße 20, 10629 Berlin, vertreten durch die Geschäftsführer, Herrn Jan Peter Austen und Herrn Martin Menrad,

– nachfolgend „**Vorhabenträger**“ genannt –

### **Vorbemerkungen**

Die Quartier Cospuden GmbH als Vorhabenträger ist Eigentümerin des Flurstückes 110/8 der Gemarkung Zöbiger. Das Flurstück ist gegenwärtig vollflächig mit den baulichen Anlagen des ehemaligen Autohauses Thiem bebaut. Im Nordwesten befinden sich zwei Teichanlagen. Das Areal liegt derzeit brach.

Die Vertragsparteien beabsichtigen, die Fläche einer Wohn- und Gewerbenutzung zuzuführen. Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür sollen durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Quartier Cospuden“ geschaffen werden. Der Vorhabenträger plant auf dem Gelände die Errichtung von neun mehrgeschossigen Gebäuden mit Sattel- bzw. Pultdach mit insgesamt 57 Wohneinheiten sowie ca. 900 m<sup>2</sup> Gewerbefläche. Der Vorhabenträger ist zur Durchführung des Vorhabens samt Erschließung in der Lage. Er ist Eigentümer der Flächen und auch finanziell ausreichend leistungsfähig, das Vorhaben samt Erschließung herzustellen.

Das Vorhaben soll auf der Grundlage eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB im Vollverfahren realisiert werden. Die Stadt hat dazu am 20.02.2019 den Aufstellungsbeschluss (Beschluss-Nr.: 506-51/2019) gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand am 23.10.2019 im Rahmen einer Bürgerveranstaltung und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) im Zeitraum vom 25.09.2019 bis zum 01.11.2019 statt. Aufgrund der eingegangenen Anregungen und Hinweise wurde im Anschluss ein 2. Vorentwurf erarbeitet, zu welchem eine informelle Öffentlichkeits- und TöB-Beteiligung zwischen dem 11.12.2020 und dem 29.01.2021 stattgefunden hat. An die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum 2. Vorentwurf schloss sich die Erarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplanes an, zu welchem die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vom 16.08.2021 bis einschließlich 24.09.2021 durchgeführt wurde.

Die Parteien haben im Zuge des Planverfahrens am 15.04.2019 bereits einen Kostenübernahmevertrag bzgl. der Kosten, die der Stadt vor Abschluss des Durchführungsvertrages entstehen, geschlossen. Zur Umsetzung des Vorhabens schließen die Parteien nunmehr den nachfolgenden Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB.

## **Teil I – Allgemeines**

### **§ 1 Gegenstand des Vertrages**

- (1) Gegenstand des Vertrages ist die Errichtung von neun mehrgeschossigen Gebäuden mit Sattel- bzw. Pultdach mit 57 Wohneinheiten sowie ca. 900 m<sup>2</sup> Gewerbefläche sowie die Sicherung der Erschließung entsprechend dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Quartier Cospuden“ und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst das Flurstück 110/8 der Gemarkung Zöbigker. Das Flurstück bildet den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Quartier Cospuden“. Das Vertragsgebiet und die Randbereiche ergeben sich aus dem als **Anlage 1** beigefügten Lageplan vom 09.11.2021.

### **§ 2 Bestandteile des Vertrages**

Bestandteile des Vertrages sind:

- a) der Lageplan des Vertragsgebietes vom 09.11.2021 (**Anlage 1**)
- b) Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes (**Anlage 2**) – im Einzelnen:
  - a. Entwurf der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit textlichen Festsetzungen vom 11.06.2021 (**Anlage 2.1**)
  - b. Entwurf des zeichnerischen Teils zum Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) vom 11.06.2021 (**Anlage 2.2**)
  - c. Entwurf des Textteils zum Vorhaben- und Erschließungsplan vom 11.06.2021 (**Anlage 2.3**)
  - d. Entwurf der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 11.06.2021 (**Anlage 2.4**)
- c) mit der Stadt abgestimmte Entwurfspläne für die Erschließungsanlagen (**Anlage 3**) – im Einzelnen:
  - a. Feuerwehrdurchfahrt Cospudener Straße - Hafenstraße, verkehrliche Anbindung des Vertragsgebiets an die Straßen Cospudener Straße, Koburger Straße und Hafenstraße mit Lageplan, Höhenplan mit Straßengradiente, Regelquerschnitt, Querprofil, Straßenbeleuchtungsplan (**ggf. Anlage 3.1.**)
- d) Entwässerungspläne einschließlich Grundstücksentwässerungseinrichtungen (**Anlage 4**)
- e) Schalltechnische Untersuchung des Büros Graner Ingenieure vom 11.06.2021 (**Anlage 5**)
- f) Altlastengutachten der Argolon GmbH vom 15.03.2019 (**Anlage 6**)
- g) Stellplatznachweis vom 23.04.2021 (**Anlage 7**)
- h) Kostenerstattungsvertrag vom 15.04.2019 (**Anlage 8**)
- i) Baugrundgutachten der Argolon GmbH vom 15.03.2019 (**Anlage 9**)
- j) Artenschutzfachbeitrag der seecon Ingenieure GmbH vom 11.06.2021 (**Anlage 10**)
- k) Verschattungsstudie und vermasste Zeichnung zu westlichen Abstandsflächen der PROPOS Projektentwicklung GmbH vom 29.04.2021 (**Anlage 11**)
- l) Folgekostenvereinbarung (**Anlage 12**)
- m) Kartierungsbericht Planungsbereich „Quartier Cospuden“ vom 12.10.2021 (**Anlage 13**)
- n) Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung/Artenschutzbezogene Handlungsempfehlung“ vom 06.12.2021 (**Anlage 14**)
- o) Lageplan beschränkt-persönliche Dienstbarkeit (Gehrecht) (**Anlage 15**)
- p) Schreiben des Landratsamtes Landkreis Leipzig vom 12.01.2022 (**Anlage 16**)

q) Protokoll vom 08.02.2022 (**Anlage 17**).

## Teil II – Vorhaben

### § 3 Beschreibung des Vorhabens

- (1) Das Vorhaben betrifft die Errichtung von neun mehrgeschossigen Gebäuden mit Sattel- bzw. Pultdach mit 57 Wohneinheiten sowie ca. 900 m<sup>2</sup> Gewerbefläche auf dem Vertragsgebiet einschließlich sämtlicher dafür erforderlicher Erschließungsanlagen und Anschlüsse an bestehende Erschließungsanlagen.
- (2) Der Vorhabenträger wird das Vorhaben entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes (**Anlage 2**) realisieren.
- (3) Die Entwicklung des Vorhabens und des Vertragsgebiets umfasst alle für die Erschließung, Einrichtung und Nutzung des Vorhabens sowie die Altlastenbeseitigung und den artenschutzrechtlichen Ausgleich erforderlichen Maßnahmen einschließlich der Anschlüsse an bestehende Erschließungsanlagen, insbesondere die in den Anlagen zu diesem Vertrag unter § 2 vorgesehenen Maßnahmen.

### § 4 Durchführungsverpflichtung des Vorhabenträgers

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt, das Vorhaben einschließlich Erschließung entsprechend den Anlagen zu diesem Vertrag, wie insbesondere unter dem als **Anlage 2** beigefügten Vorhaben- und Erschließungsplan aufgeführt und nach den Regelungen dieses Durchführungsvertrages zu errichten.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiterhin, die geplante Gestaltung sämtlicher Schnittstellen zwischen dem Vorhabengrundstück und dem öffentlichen Verkehrsraum mit der Stadt abzustimmen. Dies betrifft insbesondere:
  - a) die Gehwege an der nördlichen, östlichen und südlichen Grenze des Vorhabengrundstücks,
  - b) den öffentlich zugänglichen Platz an der nordöstlichen Grenze des Vorhabengrundstücks und
  - c) die Ein- und Ausfahrten der Privatstraße zur Cospudener und der Hafensstraße.

Ziel der Abstimmungen zwischen Vorhabenträger und Stadt soll es sein, ein möglichst homogenes Erscheinungsbild an den Schnittstellen zwischen öffentlichem Raum und dem Vorhabengrundstück zu erreichen. Hierbei ist unter anderem der durch die Stadt geplante grundlegende Ausbau der Cospudener Straße zu berücksichtigen.

### **§ 5 Vorbereitungsmaßnahmen**

- (1) Der Vorhabenträger wird der Stadt rechtzeitig vor Beginn der Erschließung einen Bauablaufplan zur Abstimmung vorlegen.
- (2) Der Vorhabenträger hat die von dem Vorhaben bzw. den Baumaßnahmen betroffenen Anwohnern in Bezug auf das Vorhaben rechtzeitig schriftlich zu informieren.
- (3) Der Vorhabenträger wird das Entsorgungs- und Verwertungskonzept erstellen und der Stadt rechtzeitig vorlegen.

### **§ 6 Fristen zur Durchführung**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens nach Ablauf von sechs Monaten nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die für die Erschließung des gesamten Vorhabengebietes erforderlichen Ausführungspläne des Vorhabenträgers der Stadt zur Abstimmung vorzulegen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich insbesondere einen aktuellen koordinierten Leitungsplan vorzulegen sowie der Stadt spätestens sieben Wochen nach Fertigstellung des Vorhabens einen Bestandsplan der hergestellten Leitungen zu übergeben.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens neun Monate nach Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag einschließlich der hierfür erforderlichen Stellplätze und der Erschließung des Vorhabengrundstücks, einzureichen.
- (4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das gesamte Vorhaben spätestens nach Ablauf von 48 Monaten ab Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan fertiggestellt zu haben.

- (5) Die in § 6 Absatz 1 bis 4 genannten Fristen können auf Antrag des Vorhabenträgers verlängert werden. Eine eventuelle Verlängerung der Durchführungsfrist steht im Ermessen der Stadt. Das Ermessen ist zugunsten des Vorhabenträgers auszuüben, wenn die Gründe für die Fristverlängerung nicht der Risikosphäre des Vorhabenträgers entspringen, z.B. bei witterungsbedingten Verzögerungen, höherer Gewalt oder behördlichen Versäumnissen oder coronabedingten Verzögerungen oder Lieferengpässen.
- (6) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt gemäß § 12 Abs. 6 BauGB die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben soll, wenn die in § 12 Abs. 1 BauGB genannten Fristen nicht eingehalten werden.

### **§ 7 Regelungen zum Gewerbe**

- (1) Die Parteien stimmen darin überein, dass entsprechend dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Markkleeberg vom 16.04.2012 sowie der Teilfortschreibung vom Mai 2019 Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten<sup>1</sup> nur dann zulässig sind, wenn sie dem Typus "Markkleeberger Laden" entsprechen. Dieser Typus ist durch eine Verkaufsfläche von maximal 50 m<sup>2</sup> gekennzeichnet. Andere gewerbliche Nutzungen wie Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, Dienstleistungsbetriebe oder Gastronomie sind ohne Einschränkungen zulässig.
- (2) Des Weiteren stimmen die Parteien darin überein, dass vorzugsweise Gewerbebetriebe angesiedelt werden sollen, welche eine mehrfach täglich wechselnde Besucherschaft aufweisen, wie z.B. Bäckerei, Metzgerei, Nahversorger, Café, Restaurant oder verschiedene Dienstleistungen, um zur Belebung des Stadtteils beizutragen. Nutzungen der Gewerbeflächen, welche nicht von Laufkundschaft nutzbar sind, wie z.B. Lagerflächen oder Büros ohne Öffnungszeiten, sind unzulässig.

### **§ 8 Regelungen zum Vorplatz Kreuzung Koburger Straße/Cospudener Straße, der inneren Erschließungsstraße sowie zum Spielplatz**

---

<sup>1</sup> Das zentrenrelevante Sortiment wird durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Markkleeberg vom 16.04.2012 sowie der Teilfortschreibung vom Mai 2019 definiert. Weitere Fortschreibungen sind nur insoweit relevant, wenn sie Regelungen zugunsten des Vorhabenträgers enthalten.

- (1) Es wird vereinbart, dass der Platzbereich an der Kreuzung Koburger Straße/Cospudener Straße, der südwestlich davon gelegene Spielplatz, der Bereich rund um die Häuser 3 und 4 sowie der Bereich nördlich der Häuser 1 und 2 dauerhaft für die Öffentlichkeit fußläufig zugänglich sein sollen. Der Vorhabenträger räumt hierzu ein Gehrecht mit Verweilrecht für die Öffentlichkeit ein. Der genaue Umfang ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (**Anlage 15**), in dem der betreffende Bereich rot schraffiert ist.
- (2) Ebenso soll die innere Erschließungsstraße dauerhaft für die Öffentlichkeit fußläufig zugänglich sein. Der Vorhabenträger räumt hierzu ein Gehrecht für die Öffentlichkeit ein. Der genaue Umfang ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (**Anlage 15**), in dem der betreffende Bereich grün schraffiert ist.
- (3) Einfriedungen zum Zwecke einer privaten Nutzung der in Absatz (1) und Absatz (2) genannten Bereiche sind unzulässig (Einfriedungen zu Schutzzwecken, z. B. für den Spielplatz, sind hiervon nicht betroffen).
- (4) Der Vorhabenträger als Eigentümer des Flurstückes 110/8 der Gemarkung Zöbiger räumt der Stadt und dem Landkreis Leipzig - ausgeübt durch die Allgemeinheit – ein Geh- und Verweilrecht als beschränkt persönliche Dienstbarkeit gemäß § 1090 BGB in dem auf der **Anlage 15** rot schraffierten Bereich mit folgendem Inhalt ein:
  - a) Die Berechtigten haben das Recht, das dienende Grundstück zu begehen und darauf zu verweilen. Dieses Recht schließt kein Abstellen von Gegenständen ein. Die Ausübung ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Die Ausübung kann Dritten überlassen werden.
  - b) Die Er- und Unterhaltung und die Verkehrssicherung obliegen dem Eigentümer des dienenden Grundstücks.
- (5) Der Vorhabenträger als Eigentümer des Flurstückes 110/8 der Gemarkung Zöbiger räumt der Stadt und dem Landkreis Leipzig - ausgeübt durch die Allgemeinheit – ein Gehrecht als beschränkt persönliche Dienstbarkeit gemäß § 1090 BGB in dem auf der **Anlage 15** grün schraffierten Bereich mit folgendem Inhalt ein:
  - a) Die Berechtigten haben das Recht, das dienende Grundstück zu begehen, nicht jedoch in irgendeiner Weise zu befahren. Dieses Recht schließt kein



Abstellen von Gegenständen ein. Die Ausübung ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Die Ausübung kann Dritten überlassen werden.

- b) Die Er- und Unterhaltung und die Verkehrssicherung obliegen dem Eigentümer des dienenden Grundstücks.

- (6) Der Eigentümer **bewilligt** und

**b e a n t r a g t**

die Eintragung je einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit – untereinander im Gleichrang – in das Grundbuch von Markkleeberg Blatt 6463 zugunsten der Stadt Markkleeberg sowie dem Landkreis Leipzig als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB einzutragen.

Der Jahreswert pro Dienstbarkeit wird mit \*\*\* € angegeben.

- (7) Die Abfallentsorgung wird entweder durch Sammelplätze an den öffentlichen Straßen oder im Bereich der inneren Erschließungsstraße sichergestellt. Im zweiten Fall werden vom Vorhabenträger die rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen dafür geschaffen, dass der Abfallentsorger die innere Erschließungsstraße nutzen kann.

**§ 9 Folgekosten**

- (1) Die Parteien stimmen darin überein, dass die Verwirklichung des geplanten Vorhabens einen hohen Infrastrukturbedarf verursachen wird. Insbesondere erhöht sich durch das Vorhaben der Bedarf an Kita-Plätzen. Dieser Bedarf kann nur zum Teil durch vorhandene öffentliche Anlagen und Einrichtungen gedeckt werden und es entstehen der Stadt deshalb erhebliche Kosten. Um das Bauvorhaben zu ermöglichen, beteiligt sich der Vorhabenträger deshalb in angemessenem Umfang an den Kosten und Aufwendungen, die der Stadt für die Schaffung der erforderlichen Kita-Plätze entstehen, und die Voraussetzung und Folge des geplanten Vorhabens sind.

- (2) Darüber hinaus werden für die Gewerbeflächen, welche im Rahmen des Vorhabens errichtet werden sollen, westlich der Koburger Straße Kurzzeitstellplätze für Pkw, der zugehörige Gehwegabschnitt und drei Lichtpunkte sowie ein weiterer Gehwegabschnitt östlich der Koburger Straße benötigt. Diese Baumaßnahmen werden vom Vorhabenträger für die Stadt entlang der Koburger Straße, parallel zum Vorhabengrundstück bis spätestens 6 Monate nach der Fertigstellung des Vorhabens durchgeführt. Die Stadt und der Vorhabenträger werden sich bzgl. Realisierung der Baumaßnahmen abstimmen.

- (3) Der Vorhabenträger und die Stadt schließen über die vorstehend angeführten Kosten eine Folgekostenvereinbarung (**Anlage 12**).

### **Teil III – Erschließung**

#### **§ 10 Herstellung der Erschließungsanlagen, Ersatzvornahme**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Erschließung entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan samt seiner Erläuterungen (**Anlage 2**) durchzuführen.
- (2) Zu den Erschließungsanlagen zählen auch die Anschlüsse und Verbindungen an die jeweiligen öffentlichen Einrichtungen, soweit diese für die bestimmungsgemäße Nutzung der betreffenden Erschließungsanlage erforderlich sind. Die Erschließungsanlagen müssen nach Art und Umfang für die bestimmungsgemäße Bebauung und Nutzung des Vorhabengrundstücks ausreichend sein.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich dazu, den Platzbereich an der Kreuzung Koburger Straße/ Cospudener Straße, den südwestlich davon gelegenen Spielplatz und die innere Erschließungsstraße in Abstimmung mit der Stadt herzustellen. Die Zufahrt in die innere Erschließungsstraße ist durch den Einbau einer Sperrvorrichtung an der Hafestraße und an der Cospudener Straße nur für Berechtigte möglich. Vorgesehen ist ein absenkbarer Poller, der entweder mit einem Dreikantschlüssel oder mit einem Profilzylinderschloss (Feuerweherschließung) auslösbar ist. Weitere technische Details sind mit der Stadt abzustimmen, insbesondere wie sich der Poller bei einem Systemausfall absenken lässt.
- (4) Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten am Platzbereich an der Kreuzung Koburger Straße/Cospudener Straße, dem südwestlich davon gelegenen Spielplatz und der inneren Erschließungsstraße zu überwachen und die Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen. Erfüllt der Vorhabenträger die ihm obliegende Verpflichtung zur Errichtung des Platzbereiches an der Kreuzung Koburger Straße/Cospudener Straße, dem südwestlich davon gelegenen Spielplatz und der inneren Erschließungsstraße nicht oder fehlerhaft oder nicht rechtzeitig und liegen hierfür Gründe vor, die der Vorhabenträger zu vertreten hat, wird folgen-

des gestuftes Vorgehen vereinbart. Die Stadt ist im ersten Schritt zur schriftlichen Mahnung, im zweiten Schritt zur Setzung einer angemessenen Frist berechtigt. Im dritten Schritt ist die Stadt nach fruchtlosem Verstreichen der gesetzten Frist zur Ersatzvornahme auf Kosten des Vorhabenträgers berechtigt. Die Stadt kann hierzu die Errichtung des Platzbereiches an der Kreuzung Koburger Straße/Cospudener Straße, dem südwestlich davon gelegenen Spielplatz und der inneren Erschließungsstraße selbst oder durch einen Dritten vornehmen bzw. fertigstellen. Zur Erlangung der hierfür erforderlichen finanziellen Mittel kann die in § 17 genannte Vertragserfüllungsbürgschaft in Anspruch genommen werden. Die Ersatzvornahme berührt nicht die sonstigen Rechte der Stadt, insbesondere zum Rücktritt vom Vertrag nach den allgemeinen Regeln sowie zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 Abs. 6 Satz 1 BauGB. Im Fall der Ersatzvornahme ist die Stadt berechtigt, nicht oder nicht vollständig erfüllte Zahlungsansprüche Dritter gegen den Vorhabenträger aus der Errichtung des Platzbereiches an der Kreuzung Koburger Straße/Cospudener Straße, des südwestlich davon gelegenen Spielplatzes und der inneren Erschließungsstraße zu befriedigen und insoweit die Vertragserfüllungsbürgschaft in Anspruch zu nehmen.

- (5) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die rechtlichen Voraussetzungen im Zusammenhang mit der Erschließung des Vorhabengebietes zu schaffen, insbesondere alle für die Erschließung erforderlichen behördlichen und privaten Genehmigungen, Zustimmungen u.a. einzuholen sowie die gebotenen Anzeigen gegenüber den zuständigen Behörden vorzunehmen.

### **§ 11 Beauftragung Ingenieurleistungen zu Erschließungsanlagen**

- (1) Mit der – nicht öffentlichen - Ausschreibung und Bauleitung der Erschließungsanlagen Platzbereich an der Kreuzung Koburger Straße/ Cospudener Straße, des südwestlich davon gelegenen Spielplatzes und der inneren Erschließungsstraße beauftragt der Vorhabenträger ein leistungsfähiges Ingenieurbüro, das die Gewähr für die technisch beste und wirtschaftlichste Abwicklung der Baumaßnahme bietet. Der Vorhabenträger informiert die Stadt über das beauftragte Ingenieurbüro.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Bauleistungen zur Erstellung der Erschließungsanlagen Platzbereich an der Kreuzung Koburger Straße/ Cospudener Straße, des südwestlich davon gelegener Spielplatz und der inneren Erschließungsstraße nur nach nicht öffentlicher Ausschreibung auf der Grund-

lage der VOB/B und VOB/C ausführen zu lassen. Der Vorhabenträger wird sich hierzu mit der Stadt abstimmen.

- (3) Die erforderlichen Katastervermessungsarbeiten werden einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Verpflichtung desselben in Auftrag gegeben, alle Arbeiten mit der Stadt abzustimmen.

### **§ 12 Baudurchführung**

- (1) Die Herstellung der Straßenbeleuchtung (die drei Lichtpunkte an der östlichen Seite der Koburger Straße) hat der Vorhabenträger im Einvernehmen mit der Stadt durch den zuständigen Versorgungsträger auf eigene Kosten zu veranlassen. Im Zuge der Grundstückserschließung ist es insbesondere erforderlich, die öffentliche Straßenbeleuchtung anzupassen. Alternativ wird eine neue zur Ausleuchtung der Straße realisiert.
- (2) Der Baubeginn ist der Stadt vorher schriftlich anzuzeigen.
- (3) Aufgrund des hohen Parkdrucks im Anliegerbereich des Vertragsgebiets sind Baufahrzeuge der ausführenden Gewerke vorrangig im Baustellenbereich oder im Vertragsgebiet selbst abzustellen. Die Nutzung des Parkplatzes P2 ist mit Zustimmung der Stadt möglich.

### **§ 13 Haftung und Verkehrssicherung**

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsmaßnahmen an übernimmt der Vorhabenträger im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich insbesondere, ab Baubeginn bis zur Fertigstellung des Vorhabens die Straßenreinigung im Baustellenbereich der Koburger Straße/ Cospudener Straße/ Zöbiger Straße in eigenem Namen und auf eigene Kosten regelmäßig durchzuführen. Regelmäßig in diesem Sinne bedeutet eine turnusmäßige Reinigung aller 7 Tage. Die Reinigungspflicht nach § 17 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 SächsStrG bleibt unberührt.
- (3) Der Vorhabenträger haftet für jeden Schaden, der durch die Verletzung der ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht, und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen verursacht werden. Der Vorhabenträger stellt die Stadt von Schadens-

ersatzansprüchen aufgrund der Verletzung seiner Verkehrssicherungspflicht bzgl. der Straßen und Wege frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

### **§ 14 Abnahme**

- (1) Der Vorhabenträger zeigt der Stadt schriftlich die vertragsgemäße Herstellung der Kurzzeitparkplätze, der Gehwege an der Koburger Straße, der drei Lichtpunkte sowie aller Anlagen, die im Zusammenhang mit Baumaßnahmen im öffentlichen Verkehrsbereich stehen und in den Bestand eingreifen, an. Der Vorhabenträger übernimmt die Gewähr, dass diesbezüglich seine Leistungen zur Zeit der Abnahme durch die Stadt den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entsprechen und nicht mit Fehlern behaftet sind, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem vorgesehenen Zweck aufheben oder mindern.
- (2) Die Gewährleistung für die Kurzzeitparkplätze, der Gehwege an der Koburger Straße, der drei Lichtpunkte sowie aller Anlagen, die im Zusammenhang mit Baumaßnahmen im öffentlichen Verkehrsbereich stehen, richtet sich nach den Regeln der VOB/B. Die Frist für die Gewährleistung wird auf 5 Jahre festgesetzt. Sie beginnt mit der Abnahme durch die Stadt. Der Vorhabenträger stellt sicher, dass die vorstehenden Regelungen auch in den Verträgen mit ausführenden Baufirmen enthalten sind.
- (3) Nach der fehlerfreien Abnahme tritt der Vorhabenträger für die Kurzzeitparkplätze, die Gehwege an der Koburger Straße, der drei Lichtpunkte sowie aller Anlagen, die im Zusammenhang mit Baumaßnahmen im öffentlichen Verkehrsbereich stehen und in den Bestand eingreifen, die Dritten (etwa den Baufirmen) gegenüber bestehenden Gewährleistungsansprüche an die Stadt durch gesonderte Vereinbarung ab. Die Stadt wird die Abtretung annehmen. Mit der Abtretung ist der Vorhabenträger von allen Gewährleistungspflichten befreit. Die Stadt wird mögliche Gewährleistungsansprüche dann ausschließlich gegen diese Firmen geltend machen.
- (4) Für den Platzbereich an der Kreuzung Koburger Straße/ Cospudener Straße, den südwestlich davon gelegene Spielplatz und die innere Erschließungsstraße erfolgt lediglich eine Gefahrenabnahme dazu, ob die Verkehrssicherheit besteht.

## Teil IV – Artenschutz

### §15 Umsetzung der artenschutzbezogenen Regelungen

- (1) Es liegt der Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Quartier Cospuden“ vom 11.06.2021 vor (**Anlage 2.4.**). In Ergänzung hierzu wurden vom Büro für Umwelt und Planung Leipzig der Kartierungsbericht Planungsbereich „Quartier Cospuden“ vom 12.10.2021 (**Anlage 13**) und die „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung/Artenschutzbezogene Handlungsempfehlung“ (im Folgenden nur „Handlungsempfehlung“) vom 06.12.2021 (**Anlage 14**) erstellt. Das Landratsamt Landkreis Leipzig hat die Handlungsempfehlung mit Schreiben vom 12.01.2022 (**Anlage 16**) und zusätzliche Hinweise erteilt, welche am 08.02.2022 mit dem Sachgebiet Naturschutz- und Landschaftsschutz nochmals im Detail abgestimmt wurden (siehe Protokoll vom 08.02.2022 als **Anlage 17**).

Auf dem Vorhabengrundstück wurden folgende Arten/Artengruppen festgestellt:

- Vögel
- Fledermäuse
- Zauneidechsen
- Seefrosch
- Blauflügelige Ödlandschrecke
- Bienen, Wespen, Hornissen

- (2) In der Handlungsempfehlung sind zu den jeweiligen Arten die
- Vermeidungsmaßnahmen
  - Minderungsmaßnahmen
  - Maßnahmen zur Kompensation des Lebensstättenverlustes
  - Maßnahmen zur Kompensation des Verlustes bedeutsamer Nahrungsflächen

aufgeführt und erläutert. Der Vorhabenträger verpflichtet sich die in der Handlungsempfehlung und in den **Anlagen 16 und 17** aufgeführten Hinweise und Maßnahmen zu beachten und auf seine Kosten umzusetzen und zu pflegen.

- (3) Die vom Vorhabenträger vorzunehmenden Kompensationsmaßnahmen erfolgen zum Teil auf dem Vorhabengrundstück, teilweise auf im Eigentum der Stadt stehenden Grundstücken. Es handelt sich hierbei um:

- die CEF Entwicklungsfläche für die Zauneidechsen, Blauflügelige Ödlandschrecke, Bienen: Teilbereich von Flurstück 530/1 und Flurstück 15/1 der Gemarkung Zöbiger – siehe Abbildung 7, 8, 9 und 10 der Handlungsempfehlung;
- die Fläche zur Aufhängung von Kastenstrukturen für Fledermäuse, Hornissen und Wespen: Teilbereich der Flurstücke 625/1, 624/1, 97/1, 97/3, 623/1 und 622/1 der Gemarkung Zöbiger - siehe Abbildung 13 und 16 der Handlungsempfehlung.

Die Stadt hat ihr Einverständnis mit der Inanspruchnahme dieser Grundstücksflächen für die Ausgleichsmaßnahmen erteilt und stellt die Flächen der Vorhabenträgerin hierfür dauerhaft, mindestens jedoch 20 Jahre, kostenlos zur Verfügung.

## **Teil V – Schlussbestimmungen**

### **§ 16 Kostentragung**

- (1) Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung. Zu diesen Kosten gehören insbesondere die Kosten der Realisierung des Vorhabens und der Erschließung. Weiterhin zählen dazu die Kosten für die anwaltliche Beratung der Stadt. Auf § 2 Abs. 4 des Kostenerstattungsvertrages vom 15.04.2019 (**Anlage 8**) wird verwiesen.
- (2) Die Kosten nach Absatz 1 sind auch dann vom Vorhabenträger zu tragen, falls die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht in Kraft tritt.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich die Anwaltskosten, welche der Stadt für den Fall von Normenkontrollklagen gegen den Bebauungsplan „Quartier Cospuden“ für die anwaltliche Beratung und Vertretung vor dem Sächsischen Obergericht entstehen, im Umfang der vorliegenden Regelung zu erstatten. Der Erstattungsbetrag für die Kosten der von der Stadt beauftragten Rechtsanwaltskanzlei wird, unabhängig von der Anzahl der Verfahren und der beauftragten Anwälte, auf maximal 20.000,00 Euro Brutto begrenzt. Die Stadt weist dem Vorhabenträger die entstandenen Kosten durch Vorlage von Rechnungskopien nach. Die Erstattung hat innerhalb von 4 Wochen nach Vorlage der jeweiligen Rechnungskopie zu erfolgen.

## **§ 17 Veräußerung Grundstücke, Rechtsnachfolge, Entlassung aus Vertragspflichten**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Der Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrags neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt.
  
- (2) Der Vorhabenträger hat einen Anspruch auf Entlassung aus den Ansprüchen der Stadt,
  - wenn alle Herstellungsleistungen aus diesem Vertrag einschließlich der Herstellung artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen sowie die Altlastenbeseitigung erfolgt sind und in Bezug auf § 14 Abs. 1 und 2 als mangelfrei von der Stadt abgenommen wurden (§ 17 bleibt zu den Sicherheitsleistungen unberührt), oder
  - wenn der Vorhabenträger nachgewiesen hat, dass nach Maßgabe dieses Vertrages Pflichten hieraus auf dessen Rechtsnachfolger übertragen wurden und
  - wenn in Ansehung der Anzahl und der Bonität von Rechtsnachfolgern die weitere Durchführung des Vorhabens durch die Freistellung des Vorhabenträgers nicht ernstlich gefährdet wird.Davon unberührt bleiben die Pflichten des Vorhabenträgers aus diesem Vertrag, soweit diese sich aus dessen Eigenschaft als Eigentümer des Vertragsgebietes und/oder in Teilen hiervon ableiten, sowie alle weitergehenden Vertragspflichten des Vorhabenträgers aus diesem Vertrag.
  
- (3) Der Vorhabenträger und/oder dessen Rechtsnachfolger werden der Stadt innerhalb einer Frist von einem Monat nach Abschluss der die Rechtsnachfolge regelnden Verträge die Übertragung von Pflichten durch diese Verträge durch Vorlage von Vertragsabschriften nachweisen.

## **§ 18 Sicherheitsleistungen**

- (1) Zur Sicherung der sich aus § 10 Abs. 3 ergebenden Ansprüche der Stadt gegen den Vorhabenträger leistet der Vorhabenträger der Stadt eine Vertragserfüllungssicherheit in Höhe von 119.000,00 Euro (in Worten: einhundertneunzehntausend) durch die Übergabe einer selbstschuldnerischen, unwiderruflichen und unbefristeten Bürgschaft. Die Summe ergibt sich aus den voraus-



sichtlich geplanten Herstellungskosten. Die Bürgschaftsurkunde ist spätestens einen Monat nach Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vorzulegen.

- (2) Die Bürgschaft wird auf Aufforderung des Vorhabenträgers von der Stadt an ihn herausgegeben, sobald der Platzbereich an der Kreuzung Koburger Straße/ Cospudener Straße, der südwestlich davon gelegene Spielplatz und die inneren Erschließungsstraße hergestellt und nach § 14 Abs. 4 abgenommen wurden.
- (3) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Vorhabenträgers ist die Stadt berechtigt, noch offenstehende Forderungen Dritter gegen den Vorhabenträger für Leistungen zur Herstellung des Platzbereiches an der Kreuzung Koburger Straße/ Cospudener Straße, des südwestlich davon gelegenen Spielplatzes und der innere Erschließungsstraße aus der Bürgschaft zu befriedigen.
- (4) Nach der fehlerfreien Abnahme nach § 14 der Kurzzeitparkplätze, der Gehwege an der Koburger Straße, der drei Lichtpunkte sowie aller Anlagen, die im Zusammenhang mit Baumaßnahmen im öffentlichen Verkehrsbereich stehen, ist für die Dauer der Gewährleistungsfrist eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 3 % der Baukosten der Herstellung der Kurzzeitparkplätze, der Gehwege an der Koburger Straße, der drei Lichtpunkte sowie aller Anlagen, die im Zusammenhang mit Baumaßnahmen im öffentlichen Verkehrsbereich stehen, vorzulegen. Die Gewährleistungsbürgschaft kann auch derart erbracht werden, dass die von den Bauunternehmen erbrachte (gleichwertige) Bürgschaft an die Stadt abgetreten wird.

### **§ 19 Ausschluss von Haftung und anderweitigen Ansprüchen**

- (1) Die Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers bzw. seiner etwaigen Rechtsnachfolger, die diese vor Abschluss dieses Vertrages tätigen, ist ausgeschlossen. Der Vorhabenträger erkennt zugleich für sich und seine etwaigen Rechtsnachfolger die zukünftigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an und verzichtet auf eventuell sich aus diesen ergebenden Entschädigungsansprüchen speziell nach §§ 39 ff. BauGB. Soweit solche Ansprüche gegenüber der Stadt durch Dritte geltend gemacht werden, stellt der Vorhabenträger die Stadt von sämtlichen Ansprüchen und Aufwendungen in diesem Zusammenhang frei. Der Verzicht nach Satz 2 und die Freistellung nach Satz 3 sind auf den Fall der Planaufhebung nach § 12 Abs. 6 BauGB beschränkt.

- (2) Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtungen zur Aufstellung eines vor-habenbezogenen Bebauungsplanes. Eine Haftung der Stadt für die Erstattung etwaiger Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt, ist ausgeschlossen. Insbesondere für den Fall der Aufhebung der Satzung nach § 12 Abs. 6 BauGB können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit der Satzung im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt und die Festsetzungen der Satzung diesem Vertrag und dem zugrundeliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechen.
- (3) Sollten sich im Planungsprozess aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen Hindernisse ergeben, werden sich die Parteien unverzüglich und kooperativ über die beiderseitig zu veranlassenden Schritte verständigen, um das gemeinsame Planungsziel sach- und zeitgerecht zu erreichen. Die Vertragsparteien halten zu allen Themen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes engen Kontakt und unterrichten sich über den Planungsstand, die weiteren Schritte und die Entwicklungen. Der Vorhabenträger wird von der Stadt über Änderungen an den erstellten Unterlagen - insbesondere der Abwägungstabellen, der Begründung des Bebauungsplanes und des Umweltberichtes – unterrichtet, wesentliche Änderungen werden gemeinsam besprochen.

### **§ 20 Kosten der Urkunde**

Sämtliche Abgaben und Kosten im Zusammenhang mit dem Abschluss dieses Vertrages und seiner Durchführung, insbesondere die Kosten dieser Urkunde, ihrer Ausfertigung und ihres Vollzugs, sowie die Kosten hierfür etwa erforderlicher Genehmigungs- oder Zustimmungserklärungen und Bescheinigungen sowie Gebühren und Steuern trägt der Vorhabenträger.

### **§ 21 Schlussbestimmungen**

- (1) Die Regelungen dieses Durchführungsvertrages werden mit Unterschriftsleistung der Parteien wirksam.
- (2) Für Vertragsanpassungen bzw. Vertragskündigung gilt § 60 Verwaltungsvorgangsgesetz.

- (3) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
- (4) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
- (5) Der Vertrag wird wirksam, wenn der Vertrag von den Vertragsparteien rechtsverbindlich unterzeichnet worden ist, die städtischen Gremien ihre Zustimmung erteilen und der Vorhabenträger der Stadt die vereinbarten Sicherheitsleistungen in Form der jeweiligen Bankbürgschaften übergeben hat.

Vorstehende Niederschrift samt Anlagen \*\*\* wurde den Erschienenen von der Notarin vorgelesen und von ihnen genehmigt, die Anlagen \*\*\* wurden den Erschienenen zur Kenntnisnahme bzw. Durchsicht vorgelegt (wenn es sich nicht um Pläne handelt haben die Beteiligten hier auf das Vorlesen verzichtet), und von ihnen auf jeder Seite unterschrieben, sodann von den Erschienenen und der Notarin unterschrieben: