

Stand 01-07-2021

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hundsrücken-Keltereibetrieb Winzerverein Meersburg“

Zwischen

der **Stadt Meersburg**, Marktplatz 1, 88709 Meersburg, vertreten durch deren Bürgermeister,
Herrn Robert Scherer
(nachfolgend: Stadt)

und

dem **Winzerverein Meersburg e. V.**, vertreten durch die Vorstände Georg Dreher und
Martin Frank, (nachfolgend: Vorhabenträger)

schließen hiermit gemäß § 12 Abs. 1 S. 1 BauGB den nachfolgenden Durchführungsvertrag
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hundsrücken-Keltereibetrieb Winzerverein
Meersburg“.

I. Vorbemerkung/Präambel

Der Vorhabenträger betreibt auf dem Grundstück FSt.-Nr. 836/1 (Gemarkung Meersburg) einen Keltereibetrieb. Er beabsichtigt diesen Betrieb zu erweitern. Hierzu soll das vorhandene Bestandsgebäude umgebaut und auf dem benachbarten Grundstück FSt.-Nr. 836 (Gemarkung Meersburg) ein Erweiterungsbau (Anbau) erfolgen. Das Grundstück FSt.-Nr. 836/1 ist bereits im Eigentum des Vorhabenträgers. Für das Erweiterungsgrundstück (FSt.-Nr. 836, Gemarkung Meersburg) bestehen eigentumsrechtliche Zugriffsrechte, die durch Vormerkung gesichert sind.
Mit diesem Durchführungsvertrag soll den Anforderungen des § 12 Abs. 1 S. 1 BauGB Rechnung getragen werden.

II. Vertragsregelungen

§ 1 Gegenstand des Vertrages:

- (1) Gegenstand des Vertrages ist die Erweiterung des bestehenden Keltereibetriebes des Winzervereines Meersburg nebst notwendigen Erschließungsmaßnahmen im Vertragsgebiet.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst die im Anlageplan (**Anlage 1**) umgrenzten Grundstücke.

§ 2 Vertragsbestandteile:

Bestandteile des Vertrages sind:

- Der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (**Anlage 1**)

- Vorhaben bezogener Bebauungsplan einschließlich Begründung mit Umweltbericht nach § 2 a BauGB – Planstand 13.07.2021 (**Anlage 2**)
- Die gutachterlichen Stellungnahmen der Ingenieurgesellschaft für Thermische Bauphysik, Energieberatung, Akustik GSA-Körner GmbH vom 20.07.2020 und 30.03.2021 (**Anlage 3**)
- Die artenschutzrechtliche Einschätzung der SeeConcept – Büro für Landschafts- und Umweltplanung vom 16.06.2018 (**Anlage 4**)
- Der Plan zur Durchführung des Vorhabens (Vorhaben und Erschließungsplan – Architekturbüro Mohr v. 25.03.2021 (**Anlage 5**)
- Die gutachterliche Stellungnahme zu Geruchsemissionen und –immissionen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan zur Errichtung und zum Betrieb einer Weinkelerei an einem neuen Betriebsstandort in Meersburg, des Ing. Büro iMA Richter & Röckle vom 25.08.2020, vom 02.03.2021 und vom 01.04.2021 (**Anlage A 6**)
- Betriebskonzept des Vorhabenträgers vom 08.05.2020 mit Ergänzungen/Fortschreibung vom 01.04.2021 (**Anlage A 7**)

§ 3 Beschreibung des Vorhabens:

Das Vorhaben umfasst die bebauungsplankonforme und dem Vorhabenplan entsprechende Erweiterung/Errichtung eines Wein-Kelteriebetriebs mit Abfüllbetrieb, Lagerhalle und Sozialräumen. Der Erweiterungsbau ist als eingeschossiges Bauwerk mit einer Grundfläche (GR) 2.530 m² vorgesehen. Im Weiteren gelten die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

§ 4 Durchführungsverpflichtung:

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich spätestens vier Monate nach In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen. Er wird spätestens 6 Monate nach Rechtskraft der Genehmigung mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von 12 Monaten fertig zu stellen. Eine Verlängerung dieser Fristen mit Zustimmung der Stadt möglich.

(3) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 6 S. 1 BauGB aufheben soll, wenn der Vorhabenträger nicht innerhalb der vorgenannten Fristen das Vorhaben beginnt und abschließt.

§ 5 Weitere Anforderungen an das Vorhaben/Nutzungsbindungen:

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung der im Bebauungsplan unter Festsetzung Ziff. 9.1 bzw. im Umweltbericht - Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung, S. 38 ff. als Ausgleich für den mit dem Vorhaben entstehenden Eingriff zum Erwerb von 85.000 Ökopunkten. Der Vorhabenträger erwirbt hierzu aus der genehmigten Maßnahme des LRA Bodenseekreis mit dem Aktenzeichen 435.02.014.02 auf dem Grundstück mit der Fl. St. Nr. 301/0 auf der Gemarkung Bonndorf. Vom Vorhabenträger werden aus der o.g. Maßnahme 85.000 Ökopunkte angekauft. Der Erwerb muss bis zum Satzungsbeschluss durch Vorlage des entsprechenden Kaufvertrages nachgewiesen sein. Der Nachweis über die Umbuchung/Zuordnung der Ökopunkte zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist der Gemeinde und auf Verlangen dem Landratsamt Bodenseekreis (Naturschutzbehörde) nachzuweisen/vorzulegen.

(2) Bei der Realisierung des Vorhabens sind weitere Anforderungen zu erfüllen, nämlich:

- Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Vorgaben aus dem Betriebskonzept vom **(Anlage A 7)** beim Betrieb des Vorhabens einzuhalten.
- Der Vorhabenträger verpflichtet sich bei dem Betrieb des Vorhabens, die in der gutachterlichen Stellungnahme der Ingenieurgesellschaft für Thermische Bauphysik, Energieberatung, Akustik GSA-Körner GmbH **(Anlage 3)**, enthaltenen Vorgaben zum Betrieb des Vorhabens einzuhalten.

Er hat danach:

- Betriebstätigkeiten im Keltereibetrieb und dem zugehörigen Lagergebäude während der Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr) zu unterlassen.
- die im Rahmen der sog. 'gläsernen Produktion' stattfindenden Führungen an Sonn- und Feiertagen auf maximal eine Führung täglich zu begrenzen und solche nur im Zeitraum zwischen 10 Uhr – 13 Uhr oder 15 Uhr – 20 Uhr durchzuführen und weiter, deren Teilnehmerzahl auf maximal 50 Personen zu begrenzen.
- Der Vorhabenträger verpflichtet sich bei dem Betrieb des Vorhabens, die in der gutachterlichen Stellungnahme zu Geruchsemissionen und –immissionen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan zur Errichtung und zum Betrieb einer Weinkelerei an einem neuen Betriebsstandort in Meersburg, des Ing. Büro iMA Richter & Röckle **(Anlage A 6)**, enthaltenen Vorgaben zum Betrieb des Vorhabens, einzuhalten.
- Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den südlich der Vorhabenflurstücke (836 und 836/1) verlaufenden und als Erschließung des Vorhabens dienenden Wirtschaftsweg (Flurstück 821) in einem Zustand zu erhalten, der der derzeitigen Widmung und dem jetzigen Zustand (Vertragsunterzeichnung) entspricht (Nutzung für landwirtschaftliche Fahrzeuge) und diesen während der Nutzung des Vorhabens auf eigene Kosten zu unterhalten.

(3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Vorhaben nur für den Zweck des Wein-Keltereibetriebs mit Abfüllbetrieb, Lagerhalle und Sozialräumen zu nutzen.

(3.) Zur Sicherung der unter Abs. 2 und 3 eingegangenen Verpflichtungen, verpflichtet sich der Vorhabenträger, zur Bewilligung und Eintragung einer entsprechend beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (§ 1090 ff. BGB) zugunsten der Gemeinde auf dem Vorhabengrundstück.

§ 6 Erschließung:

(1) Das Vorhaben ist vollständig erschlossen. Es werden vom Vorhabenträger keine Erschließungsanlagen hergestellt

(2) Der Vorhabenträger hat die notwendigen Bau-, Wasserrechtlichen- und Sonstigen Genehmigungen, Zustimmungen bzw. Anzeigen der Stadt vor Baubeginn vorzulegen.

(3) Mit der Ausschreibung und Bauleitung der Grundstücksentwässerung beauftragt der Vorhabenträger ein leistungsfähiges Ingenieurbüro, dass die Gewähr für technisch beste und wirtschaftlichste Abwicklung der Baumaßnahme bietet. Der Vorhabenträger verpflichtet sich

insoweit, Bauleistungen entsprechenden Ausschreibungen auf der Grundlage der VOB ausführen zu lassen. Das Nähere ist mit der Stadt abzustimmen.

(4) Gegebenenfalls erforderliche Katastervermessungsarbeiten hat der Vorhabenträger einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Auflage in Auftrag zu geben, die Arbeiten mit der Gemeinde abzustimmen.

§ 7 Nutzung des Erschließungsweges (FSt.-Nr. 821) /Nutzungsberechtigung des Hinterliegers:

Der bislang nicht endausgebaute Weg zum sog. Siechenweiher (FSt.-Nr. 821) steht im Eigentum der Stadt. Auf der Grundlage des Fischereipachtvertrages der Stadt mit dem Meersburger Angelsportverein e. V. wurde dem Pächter ein Zufahrtsrecht über das Weggrundstück (FSt.-Nr. 821) eingeräumt. Diese Zufahrt ist seitens des Vorhabenträgers - auch soweit es sich der ihm zuzurechnenden Besucher- und Andienungsverkehr handelt - freizuhalten. Es ist eine jederzeitige Durchfahrtsmöglichkeit zu den dahinterliegenden Pachtgrundstück (FSt.-Nr. 851 und 852/Teil) für den Hinterliegenden zu gewähren. Dies ist ggf. durch bauliche und organisatorische Maßnahmen sicher zu stellen.

§ 8 Haftung, Verkehrssicherung, Gewährleistung für Erschließungsmaßnahmen:

(1) Mit dem Tag des Beginns der Bauarbeiten an übernimmt der Vorhabenträger für die öffentliche Wegfläche innerhalb der Grenzen des Vertragsgebietes (**Anlage 1**) die Unterhaltungspflicht und die Verkehrssicherungspflicht.

(2) Der Vorhabenträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistungen zur Zeit der Abnahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften haben, den anerkannten Regeln der Technik entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert und die Tauglichkeit zu den nach der Vertragsvoraussetzung gesetzten Zweck aufheben oder mindern. Die Gewährleistungsfristen richten sich nach den Regeln des Bürgerlichen Gesetzbuches.

§ 9 Kostentragung:

(1) Die Kosten für die notwendige Abwassertechnische Erschließung des Vorhabens trägt der Vorhabenträger.

(2) Der Vorhabenträger trägt im Weiteren die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung.

(3) Der Vorhabenträger trägt die Kosten der Planung und planungsbegleitenden Untersuchungen. Dementsprechend umfasst die Kostentragungspflicht des Vorhabenträgers insbesondere die Kosten für die Erstellung erforderlicher Gutachten, auch insoweit, als solche erst im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens erforderlich werden; des Weiteren auch die Kosten für eine ggf. erforderliche Fortschreibung des Flächennutzungsplanes. Ausgenommen von dieser Kostentragungspflicht sind ausschließlich die Kosten des verwaltungsinternen Personalaufwandes, die die Stadt übernimmt.

(4) Der Vorhabenträger übernimmt die Kosten der rechtsanwaltlichen Beratung der Stadt durch Herrn RA Glaser, Ravensburg im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Abschluss des Durchführungsvertrages bis zu einem Höchstbetrag von 2.000.- EUR netto.

(5) Der Vorhabenträger trägt im Weiteren die verwaltungsinternen Kosten (Personal- und Sachkosten) die der städtebaulichen Planung zurechenbar sind. Ausgenommen hiervon sind Kosten für Ausgaben, die die Stadt nicht durch Dritte erledigen lassen

dürfte (§ 4b BauGB), sondern durch eigenes Personal wahrnehmen muss. Es gelten hierfür folgende Stundensätzen/Vergütungen:

Stundensatz beträgt:	60,00 €
DIN A4 color:	1,00 €
DIN A4 s/w:	0,15 €
DIN A3 color:	2,00 €
DIN A4 S/W Ausdruck:	0,30 €

Größere Formate sind durch den Vorhabenträger in der notwendigen Mehrfertigungsanzahl fristgerecht zu liefern (33 Stück GR Sitzung/ 6 Stück je Offenlage)

§ 10 Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge:

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seiner Rechtsnachfolge zur Weitergabeverpflichtung weiter zu geben. Der heutige Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihm nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

§ 11 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die für die Realisierung des Vorhabens erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Auf § 5 Abs. 1 wird besonders verwiesen. Danach ist vom Vorhabenträger die im Bebauungsplan unter Ziff.9.1. festgesetzte und im Umweltbericht (Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung) auf Seite 38 ff als Ausgleich für den mit dem Vorhaben entstehenden Eingriff vorgesehene Maßnahme durch den Erwerb von 85.000 Ökopunkten auszugleichen. Der Erwerb muss bis zum Satzungsbeschluss durch Vorlage des entsprechenden Kaufvertrages nachgewiesen sein. Der Nachweis über die Umbuchung/Zuordnung der Ökopunkte zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist der Gemeinde und auf Verlangen dem Landratsamt Bodenseekreis (Naturschutzbehörde) nachzuweisen/vorzulegen.

§ 12 Sicherheitsleistungen

(1) Zur Sicherheit der Erfüllung sämtlicher sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen; insbesondere gemäß den §§ 4, 5, 6 kann die Stadt vom Vorhabenträger Sicherheitsleistung in angemessener Höhe bis zu einem Höchstbetrag von 50.000.- EUR durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft einer öffentlichen Sparkasse oder privaten Großbank verlangen. Für den Fall des Verzuges mit einer Verpflichtung wird der Stadt das Recht der Ersatzvornahme der jeweiligen Verpflichtung unter Inanspruchnahme der Sicherheitsleistung eingeräumt. Im Falle des Sicherheitsverlangens ist die Bürgschaft spätestens mit Abschluss und Abnahme der Bau- und Ausgleichsmaßnahmen wieder frei zu geben.

(2) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Vorhabenträgers ist die Stadt berechtigt, noch offenstehende Forderungen Dritter gegen den Vorhabenträger für Leistung aus diesem Vertrag einer geforderten Sicherheit zu befriedigen.

§ 13 Haftungsausschluss

(1) Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtungen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigen, ist ausgeschlossen.

(2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung (§ 12 Abs. 6 BauGB) können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ 14 Schlussbestimmungen

(1) 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.

(2) Die Unwirksamkeit einzelnen Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen des Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die den Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Das Gleiche gilt für den Fall einer Vertragslücke.

§ 15 Wirksamwerden

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.

Meersburg, den.....

Für den Vorhabenträger
gezeichnet durch

Meersburg, den.....

Für die Stadt Meersburg
gezeichnet durch