

Durchführungsvertrag

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3

„Werft Königstein“

der Gemeinde Grödersby

Zwischen der

Gemeinde Grödersby

vertreten durch Herrn Bürgermeister Helmut Andresen

c/o Amt Kappeln Land, Reeperbahn 2, 24376 Kappeln

(nachfolgend Gemeinde genannt)

und

Herrn Jan Brügge

Bootsbau GmbH

Werft Königstein

Königstein 8a

24376 Grödersby

(nachfolgend Vorhabenträgerin genannt)

wird Folgendes vereinbart:

Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf der Grundlage des zwischen ihm und der Gemeinde abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VB Nr. 3 „Werft Königstein“ die seit den 1980er Jahren an diesem Standort bestehenden Werftbetrieb zeitgemäß weiterzuentwickeln. Dazu ist die Sicherung und Entwicklung der betrieblichen Anlagen und Einrichtungen erforderlich: Sicherung der bestehenden Hallen für Lagerung und Werkstatt sowie Schaffung einer neuen Haupthalle für Werkstatt, Sozialräume und Lager. Zudem ist betriebsbezogenes Wohnen an dem Standort vorgesehen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan bildet auch die Grundlage für die Durchführung der erforderlichen Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grödersby hat am 07.07.2020 mit dem Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 3 das zur geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets erforderliche Bauleitplanverfahren eingeleitet. Die Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB und der Behörden/Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB wie auch die

Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB wurden zwischenzeitlich durchgeführt. Am 06.09.2022 hat die Gemeinde den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Der Vorhabenträger ist bereit und als Eigentümer bzw. Verfügungsberechtigter der im Vertragsgebiet liegenden Grundstücke auch in der Lage, das geplante Vorhaben einschließlich der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen und innerhalb der in diesem Vertrag vereinbarten Fristen durchzuführen.

Teil I. Allgemeines

§ A 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 für das Gebiet „Werft Königstein“ der Gemeinde Grödersby.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst die im Lageplan (Anl. 1) umgrenzten Grundstücke (Flurstück 159 und Teile des Flurstücks 89/3, 93, 81/4 und 160, Flur 3, Gemarkung Grödersby), die innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VB Nr. 3 liegen.

§ A 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind

- a) der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1),
- b) der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus dem Nutzungskonzept, den Bauzeichnungen für die geplanten Halle, dem Entwässerungskonzept (Anlage 2),
- c) der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung, Bearbeitungsstand Entwurf, August 2022 (Anlage 3),

Teil II. Vorhaben

§ V 1 Beschreibung des Vorhabens

- (1) Das Vorhaben betrifft die Sicherung und Erweiterung der „Werft Königstein“ mit Errichtung eines Hallengebäudes, Herrichtung von Lagerflächen sowie Modernisierung von zwei Werfthallen und zwei Stallgebäuden.
- (2) Die auf dem Betriebsgelände geplanten betriebsbezogenen Wohnungen dienen ausschließlich zur Unterbringung von Mitarbeitern, Praktikanten oder Kooperationspartnern. Maßgebend für die Realisierung ist der vom Vorhabenträger erstellte und mit der Gemeinde abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 2). Abweichungen hiervon setzen eine Änderung des Durchführungsvertrages voraus.

§ V 2 Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages, entsprechend der Projektpla-

nung nach Anlage 2 und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VB Nr. 3 unter Berücksichtigung der Maßgaben des Umweltberichts (Bestandteil der Anlage 3).

- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich:
- a. für die genehmigungsbedürftigen Teile des Vorhabens, die im nachfolgenden Abs. 3 als Bauabschnitt 1 bezeichnet sind spätestens 12 Monate nach In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag einzureichen.
 - b. für die genehmigungsbedürftigen Teile des Vorhabens, die im nachfolgenden Abs. 3 als Bauabschnitt 2 sind spätestens 24 Monate nach In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag vorzulegen
 - c. für die genehmigungsbedürftigen Teile des Vorhabens, die im nachfolgenden Abs. 3 als Bauabschnitt 3 bezeichnet sind spätestens 24 Monate nach In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 einen vollständigen Bauantrag einzureichen.
- (3) Der Vorhabenträger hat das Vorhaben, gerechnet ab Bestandskraft der jeweiligen Baugenehmigung, wie folgt fertig zu stellen:
- a. Bauabschnitt 1 (Werfthalle 1 und Lagerflächen) innerhalb von 24 Monaten
 - b. Bauabschnitt 2 (Modernisierung Werfthalle 2) innerhalb von 12 Monaten
 - c. Bauabschnitt 3 (Umnutzung ehemaliges Schlachthaus SO2 zu betriebsbezogenen Wohnungen) innerhalb von 12 Monaten
 - d. eine vorzeitige Erstellung der Bauabschnitte oder parallele Fertigstellung ist zulässig.
- (4) Die Gemeinde wird die genannten Fristen angemessen verlängern, wenn sich die Durchführung des Vorhabens auf Grund von Tatsachen verzögert, die der Vorhabenträger nicht zu vertreten hat. Dies ist namentlich der Fall, wenn gegen den Bebauungsplan oder eine auf seiner Grundlage erteilte Baugenehmigung von dritter Seite Rechtsmittel eingelegt werden und der Vorhabenträgerin deshalb die Umsetzung der Maßnahme aussetzt, sowie aufgrund von Witterungseinflüssen oder sonstiger höherer Gewalt.

§ V 3 Weitere Anforderungen an das Vorhaben / Nutzungsbindungen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Genehmigungen für die erforderlichen Anlagen zur Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser und Regenwasser) parallel mit dem ersten Bauantrag zu beantragen und die Anlagen zur Abwasserbeseitigung spätestens nach Fertigstellung des ersten Neubaus herzustellen und dauerhaft Instand zu halten.

Teil III. Planzielsicherung

§ P 1 Unterlassungs-Verpflichtung

- (1) Zur Sicherung des betriebsbezogenen Wohnens wird der Vorhabenträger in das Grundbuch des im Plangebiet liegenden Grundstücks vor Baubeginn jeweils eine in Abt. II und III des Grundbuchs erstrangige beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde mit folgendem Inhalt eintragen lassen:

„Der jeweilige Eigentümer wird es unterlassen, die auf dem belasteten Grundstück eingerichteten betriebsbezogenen Wohnungen zu anderen als der Unterbringung von Betriebspersonal oder Kooperationspartnern dienenden Zwecken zu nutzen oder nutzen zu lassen; insbesondere wird er es unterlassen, die Räume/Gebäude als Wochenendhaus, als Dauer- oder als Zweitwohnsitz zu nutzen oder nutzen zu lassen.“

Sollte die planungsrechtliche Festsetzung einer Betriebswohnung wegfallen und für die errichteten Gebäude eine andere Nutzung genehmigt werden, ist die Gemeinde verpflichtet, die Löschung dieser Dienstbarkeit zu bewilligen.

Teil IV. Schlussbestimmungen

§ S 1 Kostentragung

Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung einschließlich der im Zusammenhang mit der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entstehenden Kosten.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im Entwässerungskonzept enthaltenen Maßnahmen zur Herstellung der Abwasserbeseitigung nach den allgemein anerkannten Regeln der Bau-technik auf eigene Kosten herzustellen.

§ S 2 Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

- (1) Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Gemeinde (§ 12 Abs. 5 BauGB). Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben.
- (2) Der heutige Vorhabenträger haftet der Gemeinde als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Gemeinde ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.
- (3) Der Vorhabenträger ist verpflichtet, im Falle der Veräußerung des Grundstücks sämtliche Rechte und Pflichten dieses Vertrages auf seine Rechtsnachfolger zu übertragen mit der Verpflichtung, diese bei Weiterveräußerung ebenfalls zu übertragen.

§ S 3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen - Grünordnerische Festsetzung

- (1) Der erforderliche Ausgleich von 1.124 Ökopunkten wird laut Umweltbericht über das beim Kreis Schleswig-Flensburg unter der Bezeichnung „Ökokonto Ekenis“ (Aktenzeichen 661.4.03.011.2021.00) geführte Ökokonto erbracht. Das Ökokonto liegt auf dem Flurstück 145/6 der Flur 1, Gemarkung Ekenis, Gemeinde Boren und wurde im Jahr 2021 anerkannt.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich die als Ausgleich vorgesehene Knickneuanlage zum einen durch Aufsetzen eines Knicks (40 m) an der südlichen Grenze von SO 1.2 zu erfüllen sowie durch 60 Knick-Ökopunkte aus dem bei Kreis Schleswig-Flensburg unter dem Az 661.4.04.090.018.00 in Rabenkirchen-Faulück zu schaffen. Das Ökokonto liegt auf Das Knick-Ökokonto befindet sich auf den Flurstücken 26/8, 266, 265, 268, 34/4, Flur 3 Gemarkung Rabenkirchen sowie auf den Flurstücken 182 und 204, Flur 1 Gemarkung Faulück in der Gemeinde Rabenkirchen-Faulück und wurde im Jahr 2018 anerkannt. Die Knickneuanlage hat spätestens 6 Monate nach Fertigstellung der Werfthalle und der Lagerfläche zu erfolgen. Der Knick ist dauerhaft zu erhalten.

§ S 4 Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz

Der Vorhabenträger verpflichtet sich folgende Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz zu berücksichtigen:

- (1) Abriss des Gebäudes außerhalb der Vogelbrutzeit (außerhalb des Zeitraumes vom 01. März bis 30. September)
- (2) die gesetzlich vorgeschriebenen Regelungen zu Gehölzrodungen (Zulässigkeit ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit außerhalb des Zeitraumes vom 01. März bis 30. September) zu berücksichtigen
- (3) Beleuchtung im Außenbereich fledermaus- und insektenfreundlich herzurichten und dazu ausschließlich warmweißes Licht bis max. 3.000 Kelvin und mit geringen UV- und Blaulichtanteilen zu verwenden sowie diese in möglichst geringer Höhe, nach unten abstrahlender Ausrichtung anzubringen
- (4) für die Außenbeleuchtung Zeitschaltuhren und Bewegungsmeldern empfohlen einzubauen, um Dauerbeleuchtungen zu vermeiden

§ S 5 Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Durchführung des Vorhabens und der Erschließung im Vertragsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Seine Verbringung außerhalb des Vertragsgebiets bedarf der Zustimmung der Gemeinde.

§ S 6 Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht keine Verpflichtung der Gemeinde zur Aufstellung und zum Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Eine Haftung der Gemeinde für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung (§ 12 Abs. 6 BauGB) können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ S 7 Vertragsänderungen / Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Gemeinde und der Vorhabenträgerin erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ S 8 Wirksamwerden

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

Ort, Datum

Ort, Datum

Gemeinde Grödersby

Vorhabenträger

.....

Anlagen:

- Anlage 1: Lageplan mit dem Vertragsgebiet
- Anlage 2: Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlage 3: Entwurf B-Plan mit Begründung