

Änderungen April 2023

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 Vorhabenträger genannt)

wird Folgendes vereinbart:

Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf der Grundlage des zwischen ihm und der Gemeinde abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Werft Königstein“ den 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. Am 14.02.2023 wurde der überarbeitete Entwurf beschlossen und die erneute Auslegung bestimmt.

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 (**Anlage 1**) umgrenzten Grundstücke (Flurstücke 81/4, 159, 160 und Teile des Flurstücks 89/3 und 93, Flur 3, Gemarkung Grödersby), die innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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 geplante Halle, dem Entwässerungskonzept (**Anlage 2**),
- c) der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung, Bearbeitungsstand Entwurf, ~~August 2022~~ Januar 04.04.2023 (**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 Umbau des Schlachtgebäudes zu betriebsbezogenen Wohnungen.
- (2) Die auf dem Betriebsgelände geplanten betriebsbezogenen Wohnungen dienen ausschließlich der Unterbringung von Mitarbeitern*innen, Praktikanten*innen oder Kooperationspartnern*innen. 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 Projektplanung nach **Anlage 2** und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 unter Berücksichtigung der Maßgaben des Umweltberichts (Bestandteil der Anlage 3) auf seine Kosten.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich:
 - a. für die genehmigungsbedürftigen Teile des Vorhabens, die im nachfolgenden Abs. 3 als Bauabschnitt 1 bezeichnet sind, spätestens ~~12~~24 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 bezeichnet sind, spätestens 24 Monate nach In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag einzureichen.
 - c. für die genehmigungsbedürftigen Teile des Vorhabens, die im nachfolgenden Abs. 3 als Bauabschnitt 3 bezeichnet sind, spätestens nach 36 Monaten nach In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 einen vollständigen und genehmigungsfähigen 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 ~~12~~60 Monaten
 - b. Bauabschnitt 2 (Modernisierung Werfthalle 2) innerhalb von ~~12~~24 Monaten
 - c. Bauabschnitt 3 (Umnutzung ehemaliges Schlachthaus SO2.2 zu betriebsbezogenen Wohnungen) innerhalb von 12 Monaten
 - d. eine vorzeitige Erstellung der Bauabschnitte oder parallele Fertigstellung ist zulässig.

Eine Verlängerung der vorgenannten Fristen ist mit schriftlicher Zustimmung der Gemeinde möglich. Die Frist verlängert sich um die Dauer eines verwaltungsgerichtlichen Verfahrens, falls die Baugenehmigung durch Dritte im Wege der Anfechtungsklage oder der vorhabenbezogene Bebauungsplan im Wege der Normenkontrollen angefochten wird. Maßgebend für die Verlängerung ist der Zeitraum zwischen der Erteilung der Baugenehmigung und dem Abschluss eines verwaltungsgerichtlichen Verfahrens in der Hauptsache beziehungsweise der Zeitraum zwischen der Erhebung eines Normenkontrollantrages und der rechtskräftigen Entscheidung des Oberverwaltungsgerichtes. Falls beide Verfahrensarten angestrengt werden ist das länger dauernde Verfahren maßgebend. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Gemeinde den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Absatz 6 BauGB aufheben soll, wenn der Vorhabenträger das Vorhaben nicht in der vereinbarten Frist beginnt und abschließt.

§ 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 Unterlassungsverpflichtung

- (1) Zur Sicherung des betriebsbezogenen Wohnens wird der Vorhabenträger in die Grundbücher der im Plangebiet liegenden Grundstücke vor Baubeginn an rangbereiter Stelle jeweils eine 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 an seine*n Rechtsnachfolger*in mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben.
- (2) Der heutige Vorhabenträger haftet der Gemeinde als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem*r etwaigen Rechtsnachfolger*in, 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.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die als Ausgleich vorgesehene Knickneuanlage zum einen durch das Aufsetzen eines Knicks (40 m) an der südlichen Grenze von SO 1.2 zu erfüllen sowie durch 60 Knick-Ökopunkte aus dem beim Kreis Schleswig-Flensburg unter dem Az 661.4.04.090.018.00 geführten Ökokonto zu schaffen. 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) Berücksichtigung der gesetzlich vorgeschriebenen Regelungen zu Gehölzrodungen (Zulässigkeit ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und außerhalb des Zeitraumes vom 01. März bis 30. September)
- (3) Fledermaus- und insektenfreundliche Herrichtung der Beleuchtung im Außenbereich (ausschließliche Verwendung von warmweißen Licht bis max. 3.000 Kelvin und mit geringen UV- und Blaulichtanteilen sowie Anbringung der Beleuchtung in möglichst geringer Höhe und mit nach unten abstrahlender Ausrichtung)
- (4) Einbau von Zeitschaltuhren und Bewegungsmeldern für die Außenbeleuchtung, 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 des Vorhabenträgers, 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 Vorhabenträger 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

Dieser Vertrag bedarf zu seiner Wirksamkeit der Zustimmung der Gemeindevertretung der Gemeinde Grödersby, die sowohl vor als auch nach der Vertragsunterzeichnung erteilt werden kann. Mit der Unterzeichnung des Vertrages und der Zustimmung der Gemeindevertretung wird der Vertrag sofort wirksam.

§ S 9 Rücktrittsrecht des Vorhabenträgers

Der Vorhabenträger ist berechtigt, durch schriftliche Erklärung gegenüber der Gemeinde von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3 nicht bis zum 31.12.2023 rechtsverbindlich geworden ist. Im Falle des Rücktritts des Vorhabenträgers sind Rückgewähransprüche des Vorhabenträgers im Falle etwaiger von ihm aufgrund des Vertrages bereits erbrachter Leistungen ausgeschlossen.

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