

Die Gemeinde Winnemark,
vertreten durch ihren Bürgermeister [REDACTED]
c/o Amt Schlei-Ostsee, Holm 13, 24340 Eckernförde

- Gemeinde -

und



- Vorhabenträger -

schließen folgenden Durchführungsvertrag:

**Durchführungsvertrag gem. § 12 Baugesetzbuch (BauGB)
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Winnemark
für den Bereich „Hof Böllermaas“**

**§ 1
Gegenstand des Vertrages**

- (1) Das Bebauungsplangebiet erstreckt sich auf einen Teilbereich des Flurstücks 2/1 und 3/12 Flur 4, Gemarkung Karlsburg, Gemeinde Winnemark. Der Vorhabenträger ist dabei Eigentümer des Flurstücks 2/1. Ein Trennstück des Flurstücks 3/12 befindet sich ebenfalls im Eigentum des Vorhabenträgers.
- (2) Der Vorhabenträger beabsichtigt, um den Betrieb sowohl hinsichtlich des Tiefbau- und Lohnunternehmens als auch der Landwirtschaft den aktuellen betrieblichen Anforderungen entsprechend weiterzuentwickeln und dauerhaft zu sichern, am Standort entsprechende bauliche Veränderungen und Weiterentwicklungen vorzunehmen. Die konkreten Absichten sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen, welcher Anlage dieses Vertrages ist. Ziel dieses Vertrages ist insbesondere die
 - a. Konkretisierung des Flächenbedarfs für die unterschiedlichen Nutzungen,
 - b. Festlegung der Standorte der für den Betrieb erforderlichen baulichen Anlagen (Bestand und Neubebauung),
 - c. Eingrünung zum Schutz des Landschaftsbildes,
 - d. Sicherung des Verwaltens und betriebsbedingten Wohnens (Verwalter/Mitarbeiterwohnungen)
 - e. Entstehung von Lagerhallen
 - f. Neuordnung der verschiedenen Bedarfe an Lagerflächen
 - g. Umsetzung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.
- (3) Die Gemeinde Winnemark hat am 17.06.2021 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 „Hof Böllermaas“ (B-Plan) gefasst. Parallel zu diesem Verfahren wird die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes (F-Plan) durchgeführt.
- (4) Mit diesem Vertrag regeln die Parteien die rechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans gemäß § 12 BauGB, die Durchführung,

Erschließung und Kostentragung des Vorhabens sowie weitere damit im Zusammenhang stehende rechtliche Fragestellungen.

- (5) Der Durchführungsvertrag ersetzt nicht die nach den gesetzlichen Bestimmungen durch den Vorhabenträger zu beantragenden notwendigen Erlaubnisse und Genehmigungen. Diese sind durch den Vorhabenträger vor Baubeginn rechtzeitig bei den zuständigen Behörden zu beantragen.

§ 2 Bestandteile des Vertrages

- (1) Bestandteile des Vertrages sind
- a. der durch das Architekturbüro Alexander Paries - Eckernförde, erarbeitete Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Winnemark in der Fassung des Entwurfs vom August 2024 (**Anlage 1**),
 - b. der beschlossene Entwurf der Planzeichnung des Planungsbüros Guntram Blank - Kiel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.9 der Gemeinde Winnemark in der Fassung vom August 2024 (**Anlage 2**),
 - c. der beschlossene Entwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Winnemark in der Fassung vom Oktober 2024 (**Anlage 3**),
 - d. die durch die Haase+Reimer Ingenieure GbR, 24866 Busdorf, erarbeitete ARW-1 Berechnung und Entwässerungsplanung (**Anlage 4**),
 - e. Schalltechnische Untersuchung des Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, Neumünster, vom 05.04.2024 und 04.09.2024 (**Anlage 6**).
- (2) Der Satzungsbeschluss soll durch die Gemeindevertretung Winnemark voraussichtlich am XXX gefasst werden.
- (3) Die Gemeinde stimmt der Planung ausdrücklich zu.

§ 3 Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des in § 1 (2) beschriebenen Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages.
- (2) Die Durchführungsfristen werden für verschiedene Entwicklungsabschnitte differenziert festgelegt. Nachstehend werden folgende Umsetzungsfristen vereinbart:
- a. Ausgleichsmaßnahmen
Vor Beginn jeglicher Hochbautätigkeiten, verpflichtet sich der Vorhabenträger, die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen in Fläche und die Eingrünung zum Schutz des Landschaftsbildes gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan vollständig herzustellen.
Hierfür sind binnen eines Jahres nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 bei den zuständigen Stellen, die erforderlichen Genehmigungsanträge zu stellen. Nach Erteilung der Genehmigung ist die Maßnahme binnen eines Jahres vollständig abzuschließen.
 - b. Die Hallen Nr. 1 und 2 und das Wohnhaus B gemäß VEP
Für die geplanten Hallen 1 und 2 und das Wohnhaus B sind spätestens innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des B-Plans bei den zuständigen Stellen, die erforderlichen Genehmigungen einzuholen. Spätestens ein Jahr

nach Erteilung der jeweils vollziehbaren Genehmigung ist mit dem Bau zu beginnen. Nach Baubeginn ist das Vorhaben innerhalb von zwei Jahren vollständig herzustellen.

- c. Schleppdachhalle 5 und Schüttboxen gemäß VEP
Für die Schleppdachhalle und die Schüttboxen sind spätestens drei Jahre nach Inkrafttreten des B-Planes die erforderlichen baurechtlichen Genehmigungen einzuholen. Die Fertigstellung hat dann wiederum zwei Jahre nach Erteilung der Baugenehmigung zu erfolgen.
 - d. Die Halle Nr. 4 und Abriss vorhandenes Wohngebäude gemäß VEP
Das kleine vorhandene Wohnhaus ist spätestens nach fünf Jahren nach Inkrafttreten des B-Planes abzureißen. Für die Halle Nr. 4 ist spätestens innerhalb von fünf Jahren nach Inkrafttreten des B-Plans die erforderliche baurechtliche Genehmigung einzuholen. Die Fertigstellung hat dann wiederum spätestens zwei Jahre nach Erteilung der Baugenehmigung zu erfolgen.
- (3) Für den Fall, dass die dem Vorhabenträger erteilte Genehmigung von dritter Seite durch Widerspruch und/ oder Klage angefochten wird, sowie für den Fall, dass gegen den B-Plan ein Normkontrollverfahren anhängig gemacht wird, ist der Lauf der in den vorstehenden Absätzen vereinbarten Fristen gehemmt und zwar bis zum Ablauf von einem Monat nach rechtskräftigem Abschluss des jeweiligen Verfahrens (Widerspruch, Anfechtungsklage, Normenkontrollantrag).
 - (4) Sobald für der Vorhabenträger absehbar ist, dass die vereinbarten Fertigstellungstermine nicht eingehalten werden können, hat er unverzüglich die Gemeinde unter schriftlicher Darlegung der Verzögerungsgründe davon zu unterrichten. Die Gemeinde entscheidet in diesem Fall, dass unter Abwägung der dargelegten Gründe möglicherweise eine angemessene Nachfrist eingeräumt werden kann.
 - (5) Die Gemeinde hat auf Antrag des Vorhabenträgers dann eine angemessene Nachfrist einzuräumen, wenn sich Bautermine unvorhergesehen und ohne schuldhaftes Handeln des Vorhabenträgers verzögern.
 - (6) Die gesetzlichen Bestimmungen sind zu beachten.

§ 4 Herstellung des Vorhabens

- (1) Der Vorhabenträger ist verpflichtet, die baulichen Anlagen sowie die Freiflächen gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 1) herzustellen. Die gesetzlichen Bestimmungen sind zu beachten.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zudem sicherzustellen, dass die Verwaltungs-betriebsbedingten Wohngebäude gemäß B-Plan ausschließlich zu diesem Zweck genutzt werden. Eine andere Nutzung ist untersagt.
- (3) Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des DVGW sicherzustellen. Gemäß der Information zur Löschwasserversorgung des AGBF-Bund sollen die Abstände neu zu errichtender Hydranten 150 m nicht überschreiten. Der Vorhabenträger hat in Abstimmung mit dem Wasserbeschaffungsverband Nordschwansen sicherzustellen, dass für das von ihm geplante Vorhaben die notwendige Infrastruktur geschaffen wird, sofern diese nicht vorhanden sein sollte. Alle damit zusammenhängenden Kosten sind durch den

Vorhabenträger zu tragen. Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung muss spätestens zum Zeitpunkt der Errichtung der Lagerhallen und des Wohngebäudes erbracht werden.

Ggf. weitere Vorhaltung von Löschwasser (Objektschutz) obliegt dem Vorhabenträger in eigener Verantwortung.

§ 5 Verkehrerschließung

- (1) Die verkehrliche Erschließung des Tief- und Lohnunternehmens erfolgt über die Gemeindestraße Böllermaas.
- (2) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass er keinen Anspruch auf einen Ausbau der verkehrlichen Erschließung hat und auch nicht durch den B-Plan ableiten kann. Er hat im Rahmen seiner Betriebsführung die Nutzer seines Grundstücks in geeigneter Weise über die bestehende verkehrliche Erschließungssituation zu informieren.

§ 6 Abwasserbeseitigung

- (1) Das Grundstück, das Gegenstand dieses Vertrages ist, ist nicht an das örtliche Abwasserbeseitigungsnetz der Gemeinde Winnemark angeschlossen.
- (2) Die Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser) wird aktuell durch eine Kleinkläranlage sichergestellt. Hierfür liegt eine Genehmigung der Unteren Wasserbehörde des Kreises RD-ECK vom 22.02.2007 vor. Diese umfasst die Ableitung und Behandlung von Abwasser für 12 Einwohnergleichwerte.
- (3) Alle Kosten, die mit der Herstellung und/oder Änderung der Abwasserbeseitigung im Zusammenhang stehen, trägt der Vorhabenträger.

§ 7 Sonstige Erschließungsanlage

- (1) Der Vorhabenträger übernimmt die Herstellung der Erschließungsanlagen im Vorhabengebiet auf eigene Kosten.
- (2) Die Herstellung aller Ver- und Entsorgungseinrichtungen hat DIN- und normgerecht zu erfolgen.
- (3) Alle Erschließungsanlagen im Vorhabengebiet verbleiben im Eigentum des Vorhabenträgers, dem auch die Unterhaltung und Pflege der Anlage obliegt.
- (4) Die Müllentsorgung innerhalb des Vorhabengebietes wird seit jeher durch die AWR gewährleistet. Die Schaffung eines gesonderten Müllsammelplatzes ist im Rahmen der Bauleitplanung nicht gefordert worden.
- (5) Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist schadlos auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Insoweit wird auf die Berechnung nach ARW-1 und das Entwässerungskonzept (Anlage 4) verwiesen. Die entsprechenden Anlagen sind gemäß Vorhaben und Erschließungsplan (Anlage 1) herzustellen.

§ 8 Immissionsschutz

- 1) Der Betrieb ist so zu führen, dass die Ansprüche an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowohl für das betriebsbedingte Wohnen und auch das sonstige Wohnen im Nahbereich zum Betriebsgelände gewahrt wird. Insoweit wird auf die Ergebnisse der Anlage 6 verwiesen.
- 2) Evtl. lärmreduzierende Vorgaben, z. B. bei der Herstellung der Hallen, sind im Rahmen des konkreten Antragsverfahrens durch die Genehmigungsbehörde zu prüfen.
- 3) Der Vorhabenträger erkennt mögliche Einschränkungen an, die sich durch das Lärmschutzgutachten (Anlage 6) oder aus Auflagen Dritter ergeben.

§ 9 Naturfachliche Maßnahmen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Vorgaben des Umweltberichtes (Teil II der Begründung zum B-Plan) vollständig innerhalb der in § 3 (2) festgesetzten Frist umzusetzen.
- (2) Die Gemeinde Winnemark ist berechtigt, diese Maßnahmen selbst oder durch von ihr beauftragte Dritte, auf Kosten des Vorhabenträgers ausführen zu lassen, sofern der Vorhabenträger ihre Verpflichtung gemäß § 9 (1) nicht ausführt und eine von der Gemeinde zu setzende Nachfrist von drei Monaten verstrichen ist.

§ 10 Kostenträgerschaft

- (1) Der Vorhabenträger trägt sämtliche im Zusammenhang mit der Durchführung des B-Plans anfallenden Kosten. Hierzu gehören insbesondere:
sämtliche Erschließungskosten, Kosten der Sicherstellung der Abwasserbeseitigung
evtl. Kosten der Vermessung

Eine Beteiligung der Gemeinde am Erschließungsaufwand erfolgt nicht.
- (2) Der Vorhabenträger trägt sämtliche, im Zusammenhang mit der Aufstellung der Bauleitpläne anfallende Kosten. Hierzu wurde separat ein Kostenerstattungsvertrag zwischen Gemeinde und dem Vorhabenträger geschlossen, auf den verwiesen wird.
- (3) Die Kosten dieses Vertrages belaufen sich auf, XXX € (68,00 €/Std. x 2,0 Stunden) und werden von dem Vorhabenträger getragen.
- (4) Der Vorhabenträger hat die Kosten – soweit nicht in diesem Vertrag ausdrücklich etwas anderes geregelt ist – entweder unmittelbar zu übernehmen oder der Gemeinde binnen eines Monats nach Rechnungslegung zu erstatten.

§ 11 Rechtsnachfolge

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, bei einem etwaigen Vorhabenträgerwechsel, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen dem/r Rechtsnachfolger/in (neuer Vorhabenträger/in) mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben.

- (2) Der heutige Vorhabenträger haftet der Gemeinde gegenüber als Gesamtschuldner für die Erfüllung dieses Vertrages neben einem/r etwaigen Rechtsnachfolger/in, soweit die Gemeinde sie nicht ausdrücklich und schriftlich aus dieser Haftung entlässt.
- (3) Die gesetzlichen Regelungen des § 12 (5) BauGB bleiben unberührt.

§ 12 Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entstehen der Gemeinde keinerlei Verpflichtungen zur Aufstellung des B-Plans.
- (2) Für den Fall des Nichtzustandekommens oder der Aufhebung des B-Plans können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass die Nichtigkeit des B-Plans der Gemeinde im Rahmen eines Normkontrollverfahrens festgestellt wird.
- (3) Verliert der B-Plan nach Eintritt der Wirksamkeit dieses Vertrages – aus welchem Rechtsgrund auch immer – seine Wirksamkeit und kann deshalb das in § 1 (2) genannte Vorhaben nicht innerhalb der in § 3 genannten Fristen verwirklicht werden, so sind beide Vertragsparteien berechtigt, von diesem Vertrag, innerhalb von drei Monaten, nachdem diese Umstände feststehen, zurückzutreten.

Der Vorhabenträger hat gegenüber der Gemeinde in diesem Fall keinerlei Ansprüche auf Erstattung von Aufwendungen, Schadensersatz oder aus sonstigem Rechtsgrund.

- (4) Die Kostenträgerschaft nach § 10 bleibt bei einem Rücktritt unberührt.
- (5) Noch nicht erfüllte Ansprüche der Gemeinde gemäß § 12 sind auch nach Rücktritt von dem Vorhabenträger zu erfüllen; Erstattungen erfolgen insoweit nicht.
- (6) Jedoch verpflichtet sich die Gemeinde, dem Vorhabenträger die ihr entstandenen Aufwendungen zu erstatten für den Fall, dass sie den B-Plan aus anderen als den in § 12 (6) S. 1 BauGB genannten Gründen aufhebt oder ändert. Dieser Anspruch setzt jedoch voraus, dass auf der Grundlage des B-Plans weder Gebäude errichtet noch Baugenehmigungen erteilt worden sind.

§ 13 Wirksamwerden, Schlussbestimmungen

- (1) Dieser Vertrag steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Gemeindevertretung Winnemark.
- (2) Der Vertrag wird, mit Ausnahme der sofort wirksamen Bestimmungen in § 10 (Kostenträgerschaft), § 12 (Haftungsausschluss), § 13 (Wirksamwerden, Schlussbestimmungen), mit dem Inkrafttreten des B-Plans, wirksam (aufschiebende Bedingung).
- (3) Der Vorhabenträger kann von diesem Vertrag zurücktreten,
 - a. wenn aus Gründen, die der Vorhabenträger nicht zu vertreten hat, nicht innerhalb eines Jahres nach Einreichung eines vollständigen Antrages für das in § 1 beschriebene Vorhaben eine Genehmigung erteilt worden ist.

- b. wenn Umstände eintreten, durch die die erforderliche Wirtschaftlichkeit für die Durchführung des Projektes und damit des B-Plans nicht mehr gegeben ist.
- (4) Die §§ 10 und 11 (Kostenträgerschaft und Haftungsausschluss) bleiben von einer Rücktrittserklärung unberührt und bleiben trotz Erklärung des Rücktritts weiterhin wirksam.
 - (5) Die gesetzlichen Kündigungs- und Anpassungsregelungen, insbesondere § 127 Landesverwaltungsgesetz, bleiben für beide Parteien unberührt.
 - (6) Für Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages ist die Schriftform ausreichend, sofern nicht gesetzlich eine strengere Form vorgeschrieben ist. Nebenabreden bestehen nicht.
 - (7) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt das Wirksamwerden der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht.
 - (8) Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

Winnemark, den

Gemeinde Winnemark

(Bürgermeister)

Vorhabenträger