

**Durchführungsvertrag zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Weinberg-Wanderhütte auf dem Mannaberg“
mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan
in Rauenberg**

zwischen

1. Der Stadt Rauenberg

vertreten durch die Amtsverwalterin Christiane Hütt-Berger
(nachfolgend "Stadt" genannt)

und

2. Jürgen Menges Vermietung, Bahnhofstraße 2-8, 69231 Rauenberg

(nachfolgend "Vorhabenträger" genannt)

Präambel

KURZE VORHABENSBE SCHREIBUNG:

Der Vorhabenträger ist Betreiber eines örtlichen Hotel- und Gastronomiebetriebes. Er ist im Frühjahr 2022 mit dem Ansinnen zur Errichtung sowie dem Betrieb einer bewirteten „Weinberg-Wanderhütte“ auf den Grundstücken Flst.-Nr. 7587 und 7588 auf dem Mannaberg der Gemarkung Rauenberg in der Nachbarschaft zur St. Michaelskapelle auf die Stadt Rauenberg zugekommen. Die angesprochenen Grundstücke liegen im sogenannten Außenbereich außerhalb des Siedlungsbereichs von Rauenberg. Die Grundfläche der Hütte soll im Erdgeschoss rund 220 m² aufweisen (12,50 x 17,50 m) und mit rund 50 Sitzplätzen im Innenbereich sowie weiteren 50 Sitzplätzen im Außenbereich (Terrasse) ausgestattet werden.

In ihrem gemeinsamen Konzept haben der Vorhabenträger, die Stadt Rauenberg und die Rauenberger Winzer dargelegt, dass es um die Schaffung einer Plattform gehe, die dem heimischen, regionalen aber auch einem internationalen Publikum die Möglichkeit eröffnet, die regionalen Weine und Weinbaukultur Rauenbergs näher kennen zu lernen. Nach dem Austausch mit der Verwaltung zu den Möglichkeiten einer Realisierung hat der Gemeinderat am 16.11.2022 im Rahmen einer nichtöffentlichen Gremiensitzung über das Konzept zur Errichtung einer bewirteten Weinberg-Wanderhütte auf dem Mannaberg in Rauenberg beraten.

Der Gemeinderat hat in diesem Vorhaben eine Aufwertung für Weinort Rauenberg, die hiesige Kulturlandschaft sowie des Weinbaus im Kraichgau insgesamt gesehen. Nach der Intention des Gemeinderates und des Vorhabenträgers wurden ortsansässige Winzer in das Konzept eingebunden,

damit diese die Möglichkeit erhalten, Ihre Weine zu präsentieren. Ferner beabsichtigt der Vorhabenträger in der „Weinberg-Wanderhütte“ unter anderem Events, wie Weinproben, Thementage rund um den Wein, Geführte Weinwanderungen, Winzerstammtische, Weinbergpicknick, Frühschoppen, jahreszeitgerechte Veranstaltungen, aber auch Feste und Veranstaltungen durchzuführen.

Der Gemeinderat hat der Verwaltung und dem Vorhabenträger nach Erörterung der Planungsabsicht am 16.11.2022 durch Mehrheitsvotum die planerische Mitwirkungsbereitschaft ausgesprochen. Bereits in einem sehr frühen Stadium der Planungsüberlegungen fanden daraufhin -nicht zuletzt wegen der exponierten und landschaftsbildprägenden Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Westlicher Kraichgau“– auf der Grundlage des Betriebs- bzw. Nutzungskonzeptes intensive Kontakte zwischen dem Vorhabenträger, der Stadt und einer Vielzahl von Fachbehörden als Träger öffentlicher Belange statt. In der Gesamtschau dieser Vorabstimmungen wurde es als möglich erachtet, im Wege eines geordneten Bebauungsplanverfahrens nebst einer Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren und einer verträglichen Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung das Vorhaben im förmlichen Verfahren und unter Einbindung der Öffentlichkeit und der Belange von Behörden und der Träger öffentlicher Belange zu begleiten.

Aus städtebaulicher Sicht ist das Einfügen einer solchen Einrichtung aufgrund der Lage im Außenbereich und innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Westlicher Kraichgau“ in das Landschaftsbild und in die landschaftsästhetische Eigenart des „Naturraum Kraichgau“, eine unabdingbare Voraussetzung, um die in diesem Bereich bestehenden Freiraumstrukturen der Regionalplanung nicht negativ zu beeinträchtigen.

Für den „Mannaberg“ geht es mit dem Vorhaben um eine Weiterentwicklung der landschaftsgebundenen Erholung. Die Charakteristik dieses naturraumtypischen Landschaftsbildes und dessen Eigenart dürfen durch das Vorhaben und die Nutzung der Flächen des Geltungsbereiches nicht beeinträchtigt werden.

Der Verband der Metropol Region Rhein-Neckar formuliert unter diesem Gesichtspunkt im Vorfeld der Planung folgende Vorgaben für eine Überwindung der für diese Fläche in der Raumnutzungskarte dargestellten regionalplanerischen Restriktionen:

- Einbettung in das Landschaftsbild
- Erhalt und Weiterentwicklung dieses Kulturlandschaftsraumes
- Erhalt der naturraumtypischen Ausprägungen mit ihren charakteristischen Nutzungsformen und -strukturen
- Anknüpfung an die standortprägende Erscheinung des Orts- und Landschaftsbildes
- Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Wegenetz durch zusätzliche Verkehrsbewegungen

Zur Erfüllung dieser Vorgaben werden in einem Bebauungsplan für ein solches Vorhaben sehr konkrete Festsetzungen zu formulieren sein – dieses betrifft die zulässige Gebäudekubatur, genauso

wie die auf dieser Fläche besonders zu beachtenden ökologischen Belange, gestalterische Elemente zum Einfügen eines Gebäudes in das Landschaftsbild, aber auch Maßnahmen zur Förderung der Artenvielfalt.

Es ist durch Festsetzungen und Vereinbarungen dauerhaft zu gewährleisten, dass die geplante Weinberg-Wanderhütte nur von Shuttle-Kleinbussen bzw. Lieferfahrzeugen des Betreibers angefahren wird und die Besucher die geplante Hütte zu Fuß oder als Radfahrer erreichen.

Das Gebäude selbst sowie die auszugestaltenden Freiflächen müssen sich in das Landschaftsbild einfügen. Entsprechend formulierte, sehr konkrete Vorgaben („Leitplanken“) müssen somit auch im Detail Inhalt der Festsetzungen des Bebauungsplanes sein.

Mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „Weinberg-Wanderhütte auf dem Mannaberg“ können auf Antrag des Vorhabenträgers die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer entsprechenden „Weinlodge“ geschaffen werden.

Dabei bildet das „Gemeinsame Konzept der Stadt Rauenberg, der Interessengemeinschaft Rauenberger Winzer und des Ringhotel Winzerhof für die Errichtung einer bewirteten Weinlodge am Mannaberg, in 69231 Rauenberg auf den Grundstücken FlSt.Nr. 7587, 7588“ (künftig Gemeinsames Konzept) die Grundlage für die planungsrechtlichen Voraussetzungen. Dieses Konzept war auch Grundlage der Änderungsverordnung des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis vom 23.10.2025 zur Verordnung des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis über das Landschaftsschutzgebiet „Westlicher Kraichgau“ und soll in die Bauleitplanung einfließen.

Nutzung als Wanderhütte

Wie auf Seiten 19 ff des Gemeinsamen Konzepts dargelegt, ist die Öffnung der Weinlodge als Wanderhütte vom Vormittag bis in die frühen Abendstunden geplant.

(Seite 21 unten).

Die Öffnungszeiten werden in der Regel von ca. 10:00 Uhr bis ca. 17:30 Uhr sein. An Sonntagen endet die Öffnungszeit der Wanderhütte spätestens um 19:00 Uhr. Eine Öffnung der Wanderhütte wird generell täglich möglich sein, wird sich jedoch an der Nachfrage orientieren. Das heißt, dass die Öffnungstage jahreszeitlich und wetterabhängig variieren. Die Weinberg-Wanderhütte wird zu Beginn freitags, samstags und sonntags geöffnet sein, also wird anfangs zunächst von voraussichtlich ca. 100 Öffnungstagen ausgegangen.

Die Vertragsparteien streben gemeinsam an, dass die mit der Weinberg-Wanderhütte bezweckte Tourismusförderung erfolgreich ist und die Anzahl der Öffnungstage entsprechend gesteigert werden kann.

Nutzung für Sonderveranstaltungen

Außerdem wird die Weinberg-Wanderhütte, wie ebenfalls im Gemeinsamen Konzept (Seite 22) dargestellt, zu besonderen Veranstaltungen geöffnet sein. Hierzu zählen beispielsweise:

1. Mai

Spargel & Wein

Glühweinwanderung etc.

Bei solchen besonderen Veranstaltungen wird die Weinberg-Wanderhütte gegen 21 Uhr geschlossen werden.

Nutzung durch die Rauenberger Winzer

Im täglichen Wanderhüttenbetrieb wird jedem Weinbaubetrieb der Interessengemeinschaft der Rauenberger Winzer e.V. die Möglichkeit gegeben maximal zwei bis drei Weine im Dreivierteliterbereich zum Flaschenweinverkauf bereitzustellen. Dadurch, dass den Winzern Gelegenheit gegeben wird diese Gewächse ständig in der Weinlodge verfügbar zu halten soll den Besuchern und Weinfreunden die gesamte Vielfalt der Rauenberger Weinwelt zur Verfügung stehen. Es wird somit die Möglichkeit gegeben, dass sich die Weingüter vorstellen und für ihre Betriebe werben, Verkaufstermine veröffentlichen und für die Besucher der Weinlodge ihre Preislisten hinterlegen.

Die Rauenberger Winzer können nach vorheriger Buchung unter Berücksichtigung der sonstigen Nutzung den Weinkeller zur Präsentation ihrer Weine anmieten. Der Weinkeller steht dann zur Nutzung unter eigener Regie zur Verfügung, wobei ein mögliches Catering vom Winzerhof übernommen wird. Für größere Veranstaltungen kann die Weinlodge von den Rauenberger Winzern auch insgesamt angemietet werden, wobei diese Veranstaltungen dann unter der Regie des Winzerhofs stehen.

Das genaue Konzept wurde mit den Winzern abgestimmt, wobei darauf geachtet wurde, dass der Rahmen der insgesamt für die Weinlodge vorgesehenen Nutzung nicht überschritten wird. Insbesondere sollen die Veranstaltungen der unterschiedlichen Nutzer nicht kollidieren.

Den Raum werden die Rauenberger Winzer e.V. nach diesem Konzept auch nutzen, um Veranstaltungen rund um den Rauenberger Wein anzubieten. Dies sind einerseits Weinwanderungen mit Weinprobe für die Bevölkerung. Die Nachfrage bei den einzelnen Winzern reicht oft nicht aus um eine eigene Veranstaltung durchzuführen, die meist erst ab 12 Personen angeboten wird. Der Verein Rauenberger Winzer e.V. möchte dies in solchen Fällen zukünftig als Gemeinschaftsveranstaltung durchführen, wobei der Abschluss in der Weinlodge stattfinden wird. Auch Sensorik-Seminare und Veranstaltungen zur Reb- und Weinkunde sollen von den Rauenberger Winzern e.V. nach deren Errichtung in der Weinlodge durchgeführt werden.

Nutzung für Abendveranstaltungen – geschlossene Gesellschaften – einheitliches Essen

Abendveranstaltungen beginnen in der Regel ab 18.30 Uhr. Der Außenbereich schließt um 22:00 Uhr. Die Veranstaltung kann dann im Innenbereich fortgesetzt werden. Schankschluss ist dort um 0:00 Uhr, das Lokal wird um 1:00 Uhr geschlossen. Sonntags finden grundsätzlich keine

Abendveranstaltungen statt. Ausnahmen hiervon bedürfen im Einzelfall der ausdrücklichen Genehmigung der Stadtverwaltung.

Durch die kombinierte Benutzung des Innen- und des Außenbereichs wird die Teilnehmerzahl auf ca. 50 Personen beschränkt. Bei der Buchung von Abendveranstaltungen wird dem Veranstalter immer der Shuttleservice angeboten.

Für Firmen- oder Seminarveranstaltungen des Winzerhofs unter der Woche endet die Abendveranstaltung bereits um 23 Uhr. Die Veranstaltung kann dann im Winzerhof fortgesetzt werden.

Lärmschutz

Besonders bei geschlossenen Abendveranstaltungen liegt es im ureigenen Interesse des Betreibers, den „Lärm“ auf ein Minimum zu begrenzen. Der Kunde hat im Vorfeld die Einhaltung aller Auflagen schriftlich anzuerkennen.

Obwohl nach der Schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Koehler & Leutwein die Lärmgrenzwerte sowohl bei Tag- als auch bei Nachtzeiten deutlich unterschritten werden, wird bereits bei der Auswahl der Baustoffe und der Einrichtungsgegenstände auf den Lärmschutz geachtet.

Die Außenterrasse wird, wie bereits dargestellt, nur bis 22:00 Uhr benutzt, die Veranstaltungen können im Innenbereich fortgesetzt werden (siehe oben), wobei die Fenster ab 22:00 Uhr geschlossen sind und auch durch technische Vorkehrungen sichergestellt ist, dass sie nicht von den Besuchern geöffnet werden können.

Life-Musik-Darbietungen finden in der Regel im Außenbereich nicht statt (Ausnahme z.B. Geburtstagsständchen). Die Beschallung erfolgt über sogenannte PUNKT-Lautsprecher. Diese werden in 2-3 Metern Höhe an der Hauswand angebracht und strahlen nach unten. Ein Lautsprecher beschallt 8-12m². In 12 Metern Entfernung ist nach Herstellerangaben kaum noch Musik zu hören. Soweit es aus artenschutzrechtlichen Gründen (Blühwiesen, Mauereidechsen) möglich ist, kann oberhalb der Trockenmauer noch ergänzend eine Busch-oder Heckenbepflanzung angebracht werden. Dies wird noch mit dem Gutachterbüro abgestimmt werden.

Die Raucherzone wird bei der Anlieferzone hinter dem geplanten Weinkeller ausgewiesen werden und ist über den Treppenabgang zu den Toiletten zu erreichen. Dieser Bereich befindet sich lärmgeschützt im unteren, der Wohnbebauung abgewandten Bereich.

Parken

Der Vorhabenträger wird Flyer mit den Wanderwegen und den vorhandenen öffentlichen Wanderparkplätzen in Rauenberg und den umliegenden Gemeinden erstellen und diese an geeigneter Stelle (Hotel, Rathaus etc.) auslegen. Darüber hinaus werden tagesaktuelle Hinweise über die Homepage des Betreibers einzusetzen sein, die Informationen wie z.B. Öffnungszeiten,

Tagesempfehlung, Wanderempfehlung und Empfehlungen zum Parken beinhalten. Auch die Errichtung von Informationstafeln mit entsprechenden Hinweisen ist angedacht.

Dies vorausgeschickt, verpflichtet sich die Stadt Rauenberg, den Gemeinderat über die Einleitung und Fortsetzung eines Bebauungsplanverfahrens für den angesprochenen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Weinberg-Wanderhütte auf dem Mannaberg“ in Rauenberg mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan unter Berücksichtigung städtebaulicher Zielsetzungen entscheiden zu lassen. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass ein Rechtsanspruch auf die Erstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes nicht besteht und auch durch diesen Vertrag nicht begründet wird. Es geht vielmehr um ein ergebnisoffenes Verfahren. Trägerin der Planungshoheit im Bauleitplanverfahren bleibt die Stadt Rauenberg.

Zwischen den Vertragsparteien besteht Konsens darüber, dass die Stadt das Planungsbüro Sternemann und Glup, Zwingergasse 10 in 74889 Sinsheim mit der Erarbeitung der erforderlichen Bebauungsplanunterlagen in beratungs- und beschlussfähiger Form beauftragt und der Vorhabenträger alle aus dem Verfahren und aus dieser Beauftragung erwachsenden Aufwände und Kosten – soweit diese aus rechtlichen Gründen nicht bei der Stadt verbleiben müssen- trägt.

Weiter besteht Konsens darüber, dass die Stadt die Firma BIOPLAN – Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung – für alle umwelt- und artenschutzrechtlichen Ausarbeitungen beauftragt. Der Vorhabenträger trägt auch hier alle aus dem Verfahren und dieser Beauftragung erwachsenden Aufwände und Kosten.

Wird es im Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplanes aufgrund der Hinweise aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB oder/und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB als erforderlich angesehen, weitere fachgutachterliche Ausarbeitungen erstellen zu lassen bzw. diese einzuholen, bedarf es der schriftlichen Zustimmung des Vorhabenträgers zur Beauftragung der Leistungen durch die Stadt. Mit der Zustimmung zur Beauftragung erklärt der Vorhabenträger zugleich die Übernahme der daraus entstehenden Aufwände und Kosten.

Die Stadt Rauenberg schätzt die gesamten durch die Bauleitplanung entstehenden Aufwände und Kosten vorab auf ca. 70.000,- €.

Der Vorhabenträger wird mit der Realisierung der vorgesehenen Bau- und Erschließungsmaßnahmen nach dem Wirksamwerden dieses Durchführungsvertrages und nach Einholung und Vorlage aller unabdingbar erforderlichen Genehmigungen beginnen, soweit das Vorhaben in dem geplanten oder aber in einem Umfang genehmigt wird, der einen wirtschaftlichen Betrieb der Weinberg-Wanderhütte zulässt.

Wesentliche Grundlage der Bau- und Erschließungsmaßnahmen sind:

- der Vorhaben- und Erschließungsplan
- die zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Weinberg-Wanderhütte auf dem Mannaberg“ in Rauenberg
- die zum Bebauungsplan ergangenen Örtlichen Bauvorschriften sowie
- die Bestimmungen dieses Vertrages.

Mit diesem Durchführungsvertrag wird den Anforderungen des § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB Rechnung getragen.

Teil I ALLGEMEINES

§ 1 Gegenstand des Vertrages

Gegenstand des Vertrages ist die Bebauung der Grundstücke Flst.-Nr. 7587 und 7588 in Rauenberg mit einer Weinberg-Wanderhütte durch den Vorhabenträger.

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile dieses Vertrages sind:

1. der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1)
2. der vorhabenbezogene Bebauungsplan (Anlage 2) bestehend aus
 - dem Satzungstext
 - dem zeichnerischen und schriftlichen Teil
 - der Begründung sowie
 - den zum Bebauungsplan ergangenen Örtlichen Bauvorschriften
3. die Vorhaben und Erschließungspläne (Anlage 3)

Diese Anlagen des Vertrages liegen den Vertragsparteien vollständig zur Durchsicht vor und werden Bestandteile des Vertrages.

TEIL II VORHABEN

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

Gegenstand des Vertrages ist die Bebauung der Grundstücke Flst.-Nr. 7587 und 7588 in Rauenberg. Die baulichen Anlagen sind auf das aus den Entwurfsplänen ersichtliche Vorhaben beschränkt.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens nach den Regelungen dieses Vertrages und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf seine Kosten.

- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich spätestens 6 Monate nach dem In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen. Er wird spätestens **24 Monate** nach Rechtskraft der jeweiligen Baugenehmigung mit dem Vorhaben, d.h. der Herstellung der baulichen Anlagen beginnen und es innerhalb von **36 Monaten** fertig stellen. 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 Normenkontrolle angefochten wird. Maßgeblich ist der Zeitraum zwischen der Erteilung der Baugenehmigung und dem Abschluss eines verwaltungsgerichtlichen Verfahrens in der Hauptsache bzw. der Zeitraum zwischen der Erhebung eines Normenkontrollantrages und der rechtskräftigen Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes. Falls beide Verfahrensarten angestrengt werden, ist das länger dauernde Verfahren maßgebend.
- (3) Wird das Vorhaben nicht innerhalb der in § 4 Abs. 2 genannten Frist begonnen, oder innerhalb des benannten Zeitraumes der Fertigstellung abgeschlossen, sind der Vorhabenträger und die Stadt unabhängig voneinander berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten. Die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Übernahme der in § 6 dieses Vertrages genannten Kosten bleibt hiervon unberührt, soweit diese Kosten zum Zeitpunkt des Rücktritts bereits entstanden sind.
- (4) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 6 Satz 1 BauGB aufheben soll, wenn der Vorhabenträger nicht innerhalb der in § 4 Abs. 2 genannten Fristen in diesem Vertrag das Vorhaben beginnt und abschließt.
- (5) Die in der Präambel dieses Vertrages unter den Überschriften
- Nutzung als Wanderhütte,
 - Nutzung für Sonderveranstaltungen,
 - Nutzung für Abendveranstaltungen,
 - Lärmschutz sowie
 - Parken
- beschriebenen Betriebs- und Nutzungsvorgaben (insbesondere zu Öffnungszeiten, Veranstaltungstypen, Besucherzahlen und Lärmschutzmaßnahmen) sind verbindlicher Bestandteil dieses Vertrages.

§ 5 Sonstige Pflichten des Vorhabenträgers

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich vor Beginn der Bauarbeiten zur Durchführung folgender Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen:
 - -Soweit der Vorhabenträger beabsichtigt, den öffentlichen Verkehrsraum vor bzw. um das Baugrundstück in Anspruch zu nehmen, wird er hierfür eine entsprechende Sondernutzungserlaubnis beim zuständigen Straßenbaulastträger sowie die ggf. erforderliche Erteilung einer verkehrsrechtlichen Anordnung beantragen.
 - Den Vorhabenträger trifft die Verpflichtung zur Einholung erforderlicher Baugrundgutachten (Stichwort Altlasten).
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, eventuelles Erd- oder Abbruchmaterial, unter Beachtung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften, ordnungsgemäß zu entsorgen.
- (3) Müssen aufgrund des Bauvorhabens Hausanschlüsse und andere Ver- und Entsorgungsleitungen neu verlegt werden, so sind die Details rechtzeitig mit dem betroffenen Versorger oder Trassenträger sowie mit der Stadt Rauenberg - Stadtbauamt- abzustimmen. Die Kosten der Verlegung sind vom Vorhabenträger zu tragen.
- (4) Ggf. erforderliche Überfahrts- und Leitungsrechte sind auf Veranlassung und Kosten des Vorhabenträgers sowohl öffentlich-rechtlich als Baulast zu sichern wie auch privatrechtlich als Grunddienstbarkeit im Grundbuch zu bestellen.

TEIL III SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 6 Kostentragung

Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung sowie die Kosten der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Weinberg-Wanderhütte auf dem Mannaberg“, in Rauenberg, einschließlich der Aufwendungen für erforderliche Fachgutachten. Die vorstehende Kostentragungspflicht umfasst ferner alle mit der Realisierung des Vorhabens und der Erschließung entstehenden Aufwendungen. Dies sind insbesondere:

- Alle Planungskosten zur Erstellung des Bebauungsplans und der Baueingabepläne bzw. des Vorhaben- und Erschließungsplans
- Die Kosten erforderlicher Gutachten einschließlich erforderlicher Ausgleichs- und Maßnahmenkonzepte und deren Umsetzung.
- Erforderliche Vermessungskosten (topografische und katastermäßige Vermessung) Kosten für die Neuverlegung, Verlegung oder Rückverlegung von Leitungen gem. § 5 Abs. 6.
- Die Kosten notwendiger Erschließungsmaßnahmen (Ver- und Entsorgung sowie Verkehrserschließung)
- Die Vertragsparteien sind darüber einig, dass der Vorhabenträger die Kosten der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Weinberg-Wanderhütte auf dem Mannberg“ in Rauenberg einschließlich der Aufwendungen für erforderliche Fachgutachten erst nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu 100% übernimmt. In der Vorphase der Bebauungsplanaufstellung trägt der Vorhabenträger die Aufwände zu 50% und die Stadt zu 50%. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgt der Ausgleich der Gesamtaufwände und Kosten (100%) durch den Vorhabenträger auf Anforderung durch die Stadt Rauenberg zugunsten der Bankverbindung der Stadtkasse.

§ 7 Rücktrittsrecht des Vorhabenträgers

Der Vorhabenträger ist berechtigt, durch schriftliche Erklärung gegenüber der Stadt von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn entweder der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht bis zum 31.08.2027 rechtsverbindlich geworden ist oder die beantragte Baugenehmigung nicht bis zum 30.11.2027 bestandskräftig erteilt oder die Baugenehmigung nach Erteilung rechtskräftig widerrufen oder zurückgenommen oder nicht in vollem Umfang erteilt wird. Letzteres liegt insbesondere dann vor, wenn die Einschränkungen, Bedingungen oder Auflagen einen wirtschaftlichen Betrieb der Weinberg-Wanderhütte nicht zulassen. In diesem Fall wird die Stadt entsprechend § 4 Abs. 4 verfahren.

Hinsichtlich der Kostentragungspflicht bei einer Ausübung des vorstehenden Rücktrittsrechtes wird auf die Regelung in § 9 Abs. 3 dieses Vertrages verwiesen.

§ 8 Rechtsnachfolge

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen einem eventuellen Rechtsnachfolger vollumfänglich weiterzugeben. Der heutige Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt.

Die Weitergabe der Pflichten und Bindungen dieses Vertrags an einen Rechtsnachfolger bedarf der schriftlichen Zustimmung der Stadt. Die Zustimmung darf nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes verweigert werden. Ein wichtiger Grund für die Verweigerung der Zustimmung liegt insbesondere dann vor, wenn der in Aussicht genommene Rechtsnachfolger nicht die Gewähr für die ordnungsgemäße Durchführung und Erfüllung des Vertrages bietet.

§ 9 Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Durch die Vereinbarungen in diesem Vertrag, bleibt die Planungshoheit der Stadt unberührt. Eine Verpflichtung zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens und zu einer bestimmten Bauleitplanung wird durch diesen Vertrag ausdrücklich nicht begründet.

Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen.

- (2) Für den Fall der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 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.
- (3) Sofern der angestrebte vorhabenbezogene Bebauungsplan wegen der fehlenden Zustimmung kommunaler Gremien, der Rechtsaufsichtsbehörde, eines Trägers Öffentlicher Belange, der Öffentlichkeit oder sonstiger Behörden und Beteiligter keine Rechtskraft erlangen sollte, oder auch aus sonstigen Gründen nicht fortgesetzt werden kann, sind die bis dahin entstandenen Kosten dennoch durch den Vorhabenträger zu begleichen. Dies gilt auch für Aufwendungen und Kosten die ggf. vor einem

Vertragsrücktritt im Sinne des § 7 entstanden sind oder durch den Vorhabenträger veranlasst wurden.

§ 10 Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen Vertragsänderungen oder -Ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.
- (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. Dasselbe gilt, wenn sich eine Vertragslücke zeigt.
- (3) Soweit Einzelheiten der Durchführung des Vorhabens in diesem Vertrag und dessen Anlagen nicht bestimmt sind, bestimmen diese der Vorhabenträger mit Zustimmung der Stadt nach billigem Ermessen gem. § 315 BGB, sofern diese nicht durch gesetzliche Vorschriften oder anerkannte Regeln der Technik verbindlich geregelt sind.

§ 11 Wirksamwerden

- (1) Der Vertrag wird wirksam, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung erteilt wird.
- (2) Die Pflicht zur Kostentragung wird abweichend von Abs. 1 sofort wirksam.

§ 12 Vertragsausfertigung und Unterschriften

Der Vertrag wird 3-fach ausgefertigt. Zwei Fertigungen erhält die Stadt, eine Fertigung ist für den Vorhabenträger bestimmt.

Rauenberg, den _____

Rauenberg, den _____

Amtsverwalterin Christiane
Hütt-Berger für Stadt Rauenberg

VORHABENTRÄGER