

Notarielle Beurkundungspflicht!

Nachtrag
zum
Durchführungsvertrag vom 23.12.2019

zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Langwiesen IV“
des Zweckverbandes Wirtschaftsförderung Zabergäu

zwischen

Zweckverband Wirtschaftsförderung Zabergäu,
vertreten durch den Vorstandsvorsitzenden Bürgermeister Thomas Csaszar,
Marktplatz 1, 74336 Brackenheim

- im Folgenden „Zweckverband“ genannt -

und

Wilhelm Layher Verwaltungs-GmbH,
vertreten durch die Geschäftsführer Georg Layher und Thomas Kittner,
Ochsenbacher Straße 56, 74363 Güglingen-Eibensbach

- im Folgenden „Vorhabenträger“ oder „Firma Layher“ genannt -

Vorbemerkung

Die Vertragsparteien haben am 23.12.2019 einen Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Langwiesen IV“ geschlossen und notariell beurkunden lassen (UR 3919/2019). Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung steht noch aus.

Nach Abschluss des Durchführungsvertrages haben sich Umstände ergeben und Rahmenbedingungen geändert, die eine Änderung bzw. Ergänzung des Durchführungsvertrages erfordern. Nach Durchführung der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung hat sich bei einer Überprüfung des Eingriffs-/Ausgleichskonzepts herausgestellt, dass sich durch die Ausgleichsmaßnahme „Oberbodenmanagement“ weniger Ökopunkte erzielen lassen als ursprünglich ermittelt. Zweckverband und Vorhabenträger haben sich daher entschieden, eine weitere (planexterne) Ausgleichsmaßnahme in Form der Anlegung und Pflege einer ca. 0,7 ha großen Streuobstwiese aus hochstämmigen Obstbäumen mit einer extensiven Wiese als Unterwuchs auf einer bisherigen Ackerfläche in das Ausgleichskonzept aufzunehmen. Darüber hinaus wurde im Plangebiet ein Vorkommen der streng geschützten Art der Wechselkröte festgestellt. Die Bewältigung dieses artenschutzrechtlichen Konflikts machte weitere Untersuchungen und insbesondere Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes der Wechselkröte erforderlich, die auch im Durchführungsvertrag abzubilden sind. Änderungen ergeben sich zudem im Hinblick auf die Ausgleichsmaßnahmen an Zaber und Fürtlesbach. Neben konzeptioneller Anpassungen dieser Ausgleichsmaßnahmen wurde die Maßnahme am Fürtlesbach nun vollständig dem Ausgleich des durch den angrenzenden Bebauungsplan „Langwiesen III“ bedingten Eingriffs zugeordnet. Vor allem aufgrund der Änderungen des Eingriffs-/Ausgleichskonzepts und Anpassungen bei den erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Langwiesen IV“, der zugehörige Vorhaben- und Erschließungsplan und die sonstigen dem Bebauungsplan beigefügten Unterlagen, insbesondere der Umweltbericht, geändert.

In Reaktion auf die derzeitigen massiven und der schwer vorherzusehenden zukünftigen Auswirkungen der Covid-19-Pandemie wird dem Vorhabenträger außerdem die Option eingeräumt, das Vorhaben auch in zwei Realisierungsabschnitten zu verwirklichen.

Vor diesem Hintergrund vereinbaren Zweckverband und Vorhabenträger nachfolgenden Nachtrag zu dem am 23.12.2019 geschlossenen und notariell beurkundeten Durchführungsvertrag. Soweit bisherige Vertragsregelungen geändert oder ergänzt werden, werden die Regelungen aus Gründen der Übersichtlichkeit neu gefasst, auch wenn die jeweiligen Regelungen nur vereinzelt Änderungen bzw. Ergänzungen erfahren.

Die Änderungen bzw. Ergänzungen gegenüber dem am 23.12.2019 abgeschlossenen Durchführungsvertrag sind in dieser Fassung des Nachtrags, die den Gremien vorgelegt wird, zur besseren Nachvollziehbarkeit rot markiert.

§ 1

Bestandteile des Vertrages

§ 2 des Durchführungsvertrages vom 23.12.2019 wird wie folgt neu gefasst:

Bestandteile dieses Vertrages sind:

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Langwiesen IV“, bestehend aus Planteil im Maßstab 1:1000 und Textteil, nebst örtlicher Bauvorschriften, einschließlich der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften, jeweils mit Stand vom **11.05.2021**, angefertigt von Käser Ingenieure, Untergruppenbach (**Anlage 1**),
2. Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) vom **10.05.2021**, Messmer Consult, Schwaikheim (**Anlage 2**),
3. Umweltbericht, **April 2021**, Umweltplanung Dr. Münzing, überarbeitet durch StadtLandFluss, Nürtingen (**Anlage 3**),
4. Faunistische Untersuchung unter Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes vom 08.04.2019, Stauss & Turni Gutachterbüro für faunistische Untersuchungen, Tübingen (**Anlage 4**),
5. **Artenschutzfachbeitrag, April 2021, Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung GmbH, Filderstadt (Anlage 4a)**,
6. Bepflanzungs- und Begrünungskonzept (V+E Begrünungsplan) vom **12.07.2021**, Messmer Consult, Schwaikheim (**Anlage 5**),
7. **Konzept zu Entwicklung der Zäberaue in Frauenzimmern – Renaturierung Zäber & Fürtlesbach (Gewässerentwicklungskonzept), bestehend aus einem Übersichtsplan und Maßnahmeplänen, jeweils vom 19.04.2021, Geitz & Partner GmbH, Stuttgart (Anlage 6)**,
8. Schalltechnische Untersuchung vom 10.10.2019, Heine + Jud Ingenieurbüro für Umweltakustik Stuttgart (**Anlage 7**),
9. Auswirkungen auf lokalklimatische Verhältnisse, Dezember 2018, Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe (**Anlage 8**),
10. Verkehrsuntersuchung vom 01.04.2019, Planungsgruppe Kölz GmbH, Ludwigsburg (**Anlage 9**),
11. Erschließungspläne Straßenbau und Leitungen, Stand: **21.05.2021**, Ingenieurbüro Ippich, Brackenheim (**Anlage 10.1**: Erschließungspläne „Straßenbau“; **Anlage 10.2**: Erschließungspläne „Leitungen“).

12. **Maßnahmeblatt zu den naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen A1, A2 und A3 (Revitalisierung Zaber), Geitz & Partner GmbH (Anlage 11)**
13. **Maßnahmeblatt zur naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme A4 (Streuobstwiese), Geitz & Partner GmbH (Anlage 12)**
14. **Maßnahmeblatt zur naturschutzrechtlichen Maßnahme A4 (Krebssperre), Geitz & Partner GmbH (Anlage 13)**

§ 2

Beschreibung des Vorhabens

§ 6 des Durchführungsvertrages vom 23.12.2019 wird wie folgt neu gefasst:

Das Vorhaben umfasst die Errichtung eines Produktionsstandorts insbesondere für die Herstellung von Stahl- und Aluminiumgerüsten. Auf ca. 11 ha Fläche sollen u.a. Gebäude für eine Verzinkerei und Produktionsanlagen, eine Wareneingangshalle, eine Staplerladehalle, eine Versandhalle sowie Lagerflächen für Rohmaterial, Endprodukte und den Versand sowie die An- und Ablieferung entstehen. Die für das Gesamtvorhaben nachzuweisenden Stellplätze werden überwiegend durch die Errichtung eines Parkhauses nachgewiesen. Notwendig sind innerbetriebliche Erschließungsstraßen und die Anbindung der Bauflächen an die bestehenden öffentlichen Erschließungsanlagen östlich des Fürtlesbachs. Bestandteil des Gesamtvorhabens sind außerdem ein Regenrückhaltebecken, Flächen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Aufgrund der bisherigen massiven und der schwer voraussehbaren künftigen Auswirkungen der Corona-Pandemie wird die Vorhabenrealisierung dahingehend flexibilisiert, dass der Vorhabenträger nach Maßgabe des Durchführungsvertrages das Gesamtvorhaben alternativ zur gesamtheitlichen Umsetzung auch abschnittsweise realisieren darf.

Im Falle der Abschnittsbildung ist im ersten der beiden geplanten Realisierungsabschnitte zunächst auf einer Fläche von ca. 3 ha einen Produktionsstandort zu errichten. Das Vorhaben umfasst im ersten Realisierungsabschnitt ein rund 1 ha großes Produktionsgebäude, ein Übergabebäude für die öffentlichen Leitungsanschlüsse mit Sanitäreinrichtung, kleine technische Bauwerke (z.B. Tore, Stromübergabebäude, Schweißgastanks mit Verdampfer), die (nur) für diesen ersten Realisierungsabschnitt erforderliche temporäre Errichtung von Stellplätzen, die temporäre innerbetriebliche Erschließung mit Fahrwegen sowie die teilweise zunächst temporäre Einzäunung des bebauten Geländes und möglicher weiterer Bereiche zur Gefahrenvermeidung. Zudem umfasst der erste Realisierungsabschnitt ein temporäres Regenrückhaltebecken, soweit nicht innerhalb der Realisierungsfrist für den ersten Realisierungsabschnitt das Regenrückhaltebecken für das Gesamtvorhaben errichtet wird. Das Vorgehen mit mehreren Realisierungsabschnitten bedingt, dass Teile der inneren Erschließung, das temporäre Regenrückhaltebecken (sofern nicht sogleich das Regenrückhaltebecken für das Gesamtvorhaben hergestellt wird) sowie Fassadenteile der Produktionshalle für einen späteren

Realisierungsabschnitt rückgebaut werden müssen, um die entsprechenden Gebäudeteile des zweiten Realisierungsabschnitts errichten bzw. anschließen zu können. Im ersten Realisierungsabschnitt noch nicht produktiv genutzte Flächen werden bis zum Beginn der Inanspruchnahme für den zweiten Realisierungsabschnitt einer zulässigen Zwischennutzung (z.B. Einebnung und Herstellung einer landwirtschaftlich genutzten Wiese) zugeführt. Darüber hinaus umfasst der erste Realisierungsabschnitt auch den Neubau, den Ausbau und die Verlegung von öffentlichen Straßen und Wegen (mit Ausnahme der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehenen Änderungen im Bereich der Daimlerstraße) sowie die Durchführung von naturschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Das Vorhaben und die alternativ mögliche Umsetzung des Vorhabens in zwei Realisierungsabschnitten werden im Einzelnen durch den zwischen Vorhabenträger und Zweckverband abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan bestimmt, der diesem Vertrag als verbindlicher Vertragsbestandteil beigelegt ist (Anlage 2). Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des als Anlage 1 diesem Vertrag im Entwurf beigelegten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

§ 3

Durchführungsverpflichtung

§ 7 des Durchführungsvertrages vom 23.12.2019 wird wie folgt neu gefasst:

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des in § 6 definierten Vorhabens unter Beachtung dieses Vertrages und der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
- (2) Der Vorhabenträger hat bereits einen Antrag auf immissionsschutzrechtliche Genehmigung des Vorhabens gestellt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Vorhaben innerhalb von 48 Monaten nach Eintritt der Bestandskraft der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung fertigzustellen. ~~Dem Eintritt der Bestandskraft der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung steht es gleich, wenn zwar ein Widerspruch bzw. eine Klage gegen die immissionsschutzrechtliche Genehmigung noch anhängig ist, aber ein Antrag auf Anordnung oder Aussetzung der aufschiebenden Wirkung des Widerspruchs bzw. der Klage rechtskräftig abgewiesen wurde.~~
- (3) Der Vorhabenträger kann das Vorhaben alternativ zur gesamtheitlichen Umsetzung auch in zwei Realisierungsabschnitten durchführen. Im Falle der Durchführung in Realisierungsabschnitten verpflichtet sich der Vorhabenträger, den ersten Realisierungsabschnitt (vgl. § 6 in der Fassung von § 2 dieses Nachtrags) innerhalb von 48 Monaten nach Eintritt der Bestandskraft der für den ersten Realisierungsabschnitt erforderlichen behördlichen Genehmigung und innerhalb von weiteren 48 Monaten den zweiten Realisierungsabschnitt und damit das Gesamtvorhaben fertigzustellen.
- (4) Die Fristen nach Absatz 2 und Absatz 3 können einmal oder auch mehrmals einvernehmlich verlängert werden. Die Fristverlängerung wird vereinbart, indem eine Partei der jeweils

anderen unter Bezeichnung der betreffenden Frist schriftlich eine entsprechend weiträumigere Frist mit der Aufforderung zur Einwilligung benennt und die jeweils andere Partei die begehrte Einwilligung erklärt. Eine Einwilligung gilt als erteilt, wenn nicht innerhalb von einem Monat die Einwilligung verweigert oder nur unter Erweiterungen, Einschränkungen oder sonstigen Änderungen erklärt wird. Eine Partei kann die Einwilligung zur begehrten Verlängerung einer aufgrund dieses Durchführungsvertrages vereinbarten oder einvernehmlich verlängerten Frist nicht verweigern, wenn die um Fristverlängerung nachsuchende Partei an der Einhaltung dieser Frist aus von ihr nicht zu vertretenden rechtlichen und/oder tatsächlichen Gründen gehindert war und die begehrte längere Frist in Ansehung des Hinderungsgrundes und dessen Auswirkungen auf die Durchführung des Vorhabens angemessen ist. Als nicht von den Parteien zu vertretende Umstände zählen insbesondere Verzögerungen durch gerichtliche und behördliche Entscheidungen aufgrund von Einwendungen bzw. Rechtsbehelfen Dritter gegen das Vorhaben oder den vorhabenbezogenen Bebauungsplan **sowie zulasten des Vorhabenträgers oder verbundener Unternehmen im Sinne der §§ 15 ff. AktG wirkende schwerwiegende Auswirkungen von Naturkatastrophen, Pandemien, Wirtschaftssanktionen, Handelshemmnissen und höherer Gewalt.**

§ 4

Einfriedung Betriebsgelände

§ 8 des Durchführungsvertrages vom 23.12.2019 wird wie folgt neu gefasst:

Der Vorhabenträger hat das Betriebsgelände entsprechend den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 2) mit 2,50 m hohen Stabgitterzäunen einzufrieden. Zur grünordnerischen Einbindung hat der Vorhabenträger die Einfriedungen einzugrünen und die Begrünung dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. **Im Falle der abschnittswisen Umsetzung des Gesamtvorhabens (vgl. § 6 in der Fassung von § 2 dieses Nachtrags) ist der Vorhabenträger abweichend von den vorstehend unter Satz 1 geregelten Verpflichtungen berechtigt, bis zur Fertigstellung des zweiten Realisierungsabschnitts das Gelände mit 2,50 m hohem (nicht einzugrünendem) Maschendrahtzaun statt Stabgitterzäunen einzufrieden.**

§ 5

Herstellung der Erschließungsanlagen

Absatz 2 von § 10 des Durchführungsvertrages vom 23.12.2019 wird wie folgt neu gefasst:

- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen – mit Ausnahme des Feinbelags und der straßenbegleitenden Grünflächen bzw. Bepflanzungen der Verkehrsanlagen nach § 11 und § 14 Abs. 1 dieses Vertrages – innerhalb der Durchführungsfrist für das Vorhaben gem. § 7 Abs. 2 in der Fassung von § 3 dieses Nachtrags fertigzustellen. **Im Falle der abschnittswisen Realisierung des Gesamtvorhabens**

verpflichtet sich der Vorhabenträger, innerhalb der für den ersten Realisierungsabschnitt geltenden Frist (vgl. § 7 Abs. 3 in der Fassung von § 3 dieses Nachtrags) die Erschließungsanlagen – mit Ausnahme des Feinbelags und der straßenbegleitenden Grünflächen bzw. Bepflanzungen der Verkehrsanlagen nach § 11 und § 14 Abs. 1 dieses Vertrages – fertigzustellen; mit Ausnahme der öffentlichen Wasserversorgungsleitung, die im ersten Realisierungsabschnitt nur provisorisch errichtet werden würde. Im Übrigen sind die Erschließungsanlagen bei abschnittsweiser Umsetzung des Vorhabens innerhalb der für den zweiten Realisierungsabschnitt geltenden und damit für das Gesamtvorhaben geltenden Frist (vgl. § 7 Abs. 3 in der Fassung von § 3 dieses Nachtrags) fertigzustellen.

Der Feinbelag und die straßenbegleitenden Grünflächen bzw. Bepflanzungen der Verkehrsanlagen nach § 11 und § 14 Abs. 1 dieses Vertrages sind spätestens innerhalb von 3 Monaten nach Fertigstellung der sonstigen Erschließungsanlagen herzustellen.

Für die Verlängerung der vorgenannten Fristen gilt § 7 Abs. 4 in der Fassung von § 3 dieses Nachtrags entsprechend.

§ 6

Fertigstellung der Anlagen

§ 19 des Durchführungsvertrages vom 23.12.2019 wird wie folgt neu gefasst:

- (1) Gemäß § 123 Abs. 2 BauGB sollen die Erschließungsanlagen entsprechend den Erfordernissen der Bebauung und des Verkehrs kostengünstig hergestellt werden und spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sein.
- (2) Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft und hat der Vorhabenträger dies zu vertreten, so ist der Zweckverband berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. **Der Vorhabenträger hat die Nichterfüllung oder fehlerhafte Erfüllung seiner Verpflichtungen insbesondere dann nicht zu vertreten, wenn dies auf zulasten des Vorhabenträgers oder verbundener Unternehmen im Sinne der §§ 15 ff. AktG wirkenden schwerwiegenden Auswirkungen von Naturkatastrophen, Pandemien, Wirtschaftssanktionen, Handelshemmnissen, auf höherer Gewalt oder auf Verzögerungen durch gerichtliche und behördliche Entscheidungen aufgrund von Einwendungen bzw. Rechtsbehelfen Dritter gegen das Vorhaben oder den vorhabenbezogenen Bebauungsplan beruht.** Erfüllt der Vorhabenträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist der Zweckverband berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers auszuführen, ausführen zu lassen oder in bestehende Werkverträge einzutreten.

§ 7

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

- Dachbegrünung –

Nach § 26 des Durchführungsvertrages vom 23.12.2019 wird folgender **§ 26a mit der Überschrift „Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme - Dachbegrünung -“** eingefügt:

Die Dachflächen sind nach Maßgabe des Umweltberichts (Anlage 3) innerhalb der Durchführungsfrist nach § 7 Abs. 2, Abs. 4 in der Fassung von § 3 dieses Nachtrags und bei abschnittsweiser Umsetzung des Gesamtvorhabens entsprechend den Durchführungsfristen gemäß § 7 Abs. 3, Abs. 4 für den ersten und zweiten Realisierungsabschnitt zu begrünen. Soweit diese Pflicht künftig in Widerspruch zu einer öffentlich-rechtlichen Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen treten sollte und die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen aufgrund dieses Widerspruchs nicht entfällt, hat der Vorhabenträger seine Pflicht zur Dachbegrünung bestmöglich mit der Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen in Einklang zu bringen. Soweit es dem Vorhabenträger aufgrund einer öffentlich-rechtlichen Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen rechtlich nicht möglich ist, seine Pflicht zur Dachbegrünung gemäß Satz 1 zu erfüllen, verpflichtet er sich, auf eigene Kosten einen dadurch entstehenden Verlust der Ausgleichsfunktion entsprechenden Ausgleich zu planen, mit der zuständigen Behörde abzuklären und innerhalb der in Satz 1 genannten Fristen herzustellen.

§ 8

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

- Gewässerentwicklung Zaberaue -

§ 27 des Durchführungsvertrages vom 23.12.2019 wird unter der geänderten Überschrift **„Gewässerentwicklung Zaberaue“** wie folgt neu gefasst:

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Maßnahmen zur Gewässerentwicklung bzw. Renaturierung der Zaberaue ~~und zur Renaturierung des Fürtlesbachs~~ nach Maßgabe des Umweltberichts (Anlage 3: Ausgleichsmaßnahmen A1, A2 und A3), des Gewässerentwicklungskonzepts (Anlage 6), ~~des Maßnahmeblatts „Revitalisierung Zaber“ (Anlage 11)~~ und der auf Basis dieser Unterlagen vom Landratsamt erteilten wasserrechtlichen Genehmigungen, Erlaubnisse oder Bewilligungen ~~zu planen und innerhalb der Durchführungsfrist nach § 7 Abs. 2, Abs. 4 in der Fassung von § 3 dieses Nachtrags herzustellen.~~ Soweit die für die Ausgleichsmaßnahmen erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen, Erlaubnisse oder Bewilligungen erst nach der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung erteilt werden, beginnt die Frist zur Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen erst mit Eintritt der Bestandskraft der jeweiligen wasserrechtlichen Genehmigung, Erlaubnis oder Bewilligung. ~~Im Falle der abschnittsweisen Umsetzung des Gesamtvorhabens sind die Ausgleichsmaßnahmen nach Satz 1 mit Ablauf der für den ersten Realisierungsabschnitt geltenden Frist gem. § 7 Abs. 3, Abs. 4 in der Fassung von § 3 dieses Nachtrags fertigzustellen; Satz 2 gilt insofern entsprechend.~~

Der Zweckverband ~~übernimmt kann~~ die dem Vorhabenträger nach § 31 obliegende Planung der Ausgleichsmaßnahmen nach Satz 1 in Vertretung des Vorhabenträgers ~~übernehmen~~.

- (2) Die Grundstücke, auf denen die Ausgleichsmaßnahmen nach Absatz 1 herzustellen sind, stehen im Eigentum des Vorhabenträgers und des Zweckverbandes. Der Zweckverband stimmt der Inanspruchnahme seiner Grundstücke durch den Vorhabenträger ~~zur Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen nach Absatz 1 dem Gewässerentwicklungskonzept (Anlage 6) und der auf Basis dieser Unterlagen vom Landratsamt erteilten wasserrechtlichen Genehmigungen, Erlaubnisse oder Bewilligungen~~ zu.
- (3) Ungeachtet der nach Absatz 1 dem Vorhabenträger obliegenden Pflicht zur ~~Planung und~~ Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. Absatz 1 verpflichtet sich der Vorhabenträger gegenüber dem Zweckverband, die Herstellung und Entwicklungs- und Unterhaltungspflege der Maßnahmen zur Gewässerentwicklung der Ziberaue ~~und zur Renaturierung des Fürtlesbachs gemäß Absatz 1 nach Maßgabe des Gewässerentwicklungskonzepts (Anlage 6) und der auf Basis dieser Unterlagen vom Landratsamt erteilten wasserrechtlichen Genehmigungen, Erlaubnisse oder Bewilligungen~~ auf seinen Grundstücken sowie das Betreten der Grundstücke für diese Zwecke durch den Zweckverband oder von diesem beauftragte Personen zu dulden. Zur Sicherung dieser Verpflichtungen bewilligt und beantragt der Vorhabenträger hiermit die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit des bezeichneten Inhalts zugunsten des Zweckverbandes. Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit ist auf Kosten des Vorhabenträgers auf dem Grundbuchblatt des bzw. der dienenden Grundstücke einzutragen. Die Dienstbarkeiten sind im Grundbuch in unmittelbarem Rang nach den eingetragenen Rechten in Abt. II und vor allen Rechten in Abt. III einzutragen.

Die beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten, die auf den Grundbuchblättern der Grundstücke eingetragen sind, auf denen die Maßnahmen der Gewässerentwicklung der Ziberaue durchgeführt werden, erlöschen, wenn der Vorhabenträger seiner Pflicht zur Herstellung der Maßnahmen zur Gewässerentwicklung der Ziberaue gemäß Absatz 1 und der auf dessen Basis vom Landratsamt erteilten wasserrechtlichen Genehmigungen, Erlaubnisse oder Bewilligungen vollumfänglich nachgekommen ist und sich der Vorhabenträger in einem notariellen beurkundeten Vertrag ohne Bedingung zur Übereignung seiner Flächen verpflichtet hat, auf denen die Maßnahmen der Gewässerentwicklung der Ziberaue ~~gemäß Absatz 1 entsprechend dem Gewässerentwicklungskonzept (Anlage 6) und der auf Basis dieser Unterlagen vom Landratsamt erteilten wasserrechtlichen Genehmigungen, Erlaubnisse oder Bewilligungen~~ hergestellt worden sind. Die auflösende Bedingung ist als Inhalt der Dienstbarkeiten in das Grundbuch einzutragen.

Die Maßnahme zur Gewässerentwicklung der Ziberaue wird von der Renaturierungsmaßnahme Fürtlesbach, ~~die dem Zweckverband auf eigene Kosten obliegt~~, durch den im Planteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Anlage 1) festgesetzten Feld- bzw. Gehweg abgegrenzt.

- (4) Der Vorhabenträger trägt die Kosten der Planung und Herstellung der Maßnahmen nach Absatz 1 Satz 1. ~~Bezüglich der Abgrenzung der Maßnahmen zur Renaturierung des~~

Fürtlesbachs und der Maßnahmen zur Gewässerentwicklung der Zaberaue gilt Absatz 3, letzter Satz. Der Zweckverband hat die Flurstücke Nr. 1455, 1456 und 1457 auf Gemarkung Cleebronn von Dritten erworben. Der Vorhabenträger erstattet dem Zweckverband die hierfür angefallenen Grunderwerbskosten, einschließlich Nebenkosten, in Höhe von 49.580,19 € für Flst. 1455, von 46.013,43 € für Flst. 1456 und von 23.869,42 € für Flst. 1457. ~~Abweichend von vorstehendem Satz 1 tragen Vorhabenträger und Zweckverband die auf die Renaturierung des Fürtlesbachs entfallenden Planungs- und Herstellungskosten je zur Hälfte; die Kosten für den durch die Renaturierung des Fürtlesbachs erzielten Aufwertungsgewinn, der dem Bebauungsplan „Langwiesen III“ als Ausgleich zuzuordnen ist, trägt allein der Zweckverband.~~

- (5) Nach Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahmen nach Absatz 1 durch den Vorhabenträger sind diese vom Zweckverband und dem Vorhabenträger gemeinsam abzunehmen. Bezüglich der Abnahme gelten § 20 Abs. 1 bis 3 und bezüglich der Gewährleistung § 21 dieses Vertrages entsprechend.
- (6) Soweit die Flächen, die für die Maßnahmen der Gewässerentwicklung der Zaberaue in Anspruch genommen werden müssen, nicht bereits im Eigentum des Zweckverbandes oder eines Zweckverbandsmitglieds stehen, beabsichtigt der Vorhabenträger, seine Flächen dem Zweckverband durch separate notarielle Vereinbarung unentgeltlich zu übereignen. Der Zweckverband ist bereit, das Eigentum zu übernehmen. Eine Verpflichtung zur Eigentumsübertragung wird durch diesen Vertrag aber nicht begründet. Sofern die Flächen, die den Maßnahmen der Gewässerentwicklung der Zaberaue dienen, nur Teile von Buchgrundstücken umfassen, hat der Vorhabenträger im Falle der Eigentumsübertragung auf den Zweckverband die Flächen vorher auf seine Kosten vermessen zu lassen.

Im Eigentum des Vorhabenträgers stehende Flächen, die für die Maßnahmen zur Renaturierung des Fürtlesbachs in Anspruch genommen werden, verbleiben im Eigentum des Vorhabenträgers. Deren Herstellung und Pflege wird nach Absatz 3 über beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zugunsten des Zweckverbandes gesichert. Bezüglich der Abgrenzung der Maßnahmen zur Gewässerentwicklung der Zaberaue und der Maßnahmen zur Renaturierung des Fürtlesbachs gilt Absatz 3, letzter Satz.

- (7) Die Pflege der Maßnahmen zur Gewässerentwicklung der Zaberaue ~~und zur Renaturierung des Fürtlesbachs~~ (Entwicklungs- und **Fertigstellungspflege**) übernimmt der Zweckverband im Anschluss an die Abnahme (Absatz 5) der vom Vorhabenträger hergestellten Ausgleichsmaßnahmen, wenn:
 - a) der Zweckverband Eigentümer aller Flächen – mit Ausnahme der im Eigentum von Zweckverbandsmitgliedern stehenden Flächen – geworden ist, auf denen die Maßnahmen der Gewässerentwicklung der Zaberaue gemäß Absatz 1 hergestellt worden sind,
 - b) das Betreten der betroffenen Grundstücke zum Zwecke der Pflege der Maßnahmen zur Renaturierung des Fürtlesbachs zugunsten des Zweckverbandes nach Absatz 3 dinglich gesichert ist und

- c) der Vorhabenträger vorher in zweifacher Ausfertigung detaillierte Kostenaufstellungen der vom Vorhabenträger beauftragten Büros und die vom Ingenieurbüro sachlich und fachtechnisch festgestellten Schlussrechnungen mit den dazugehörigen Unterlagen, einschließlich der Bestandspläne, übergeben hat.
- (8) Die vorgelegten Unterlagen und Pläne werden Eigentum des Zweckverbandes. Der Zweckverband bestätigt die Übernahme der Ausgleichsflächen nach Absatz 1 Satz 1 in seine **Entwicklungs- und Fertigstellungspflege** schriftlich gegenüber dem Vorhabenträger. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Tragung der dem Zweckverband entstehenden Kosten für die **Entwicklungs- und Fertigstellungspflege** der Maßnahmen nach Absatz 1 für eine Dauer von 10 Jahren ab Abnahme **sowie der Kosten für das behördlich geforderte Monitoring der Maßnahmen nach Absatz 1. Dabei trägt der Vorhabenträger – entsprechend Absatz 2 – von den Kosten der Pflege der Renaturierungsmaßnahmen des Fürtlesbachs die Hälfte.** Die sich danach ergebenden Kosten der **Pflege bzw. Erhaltung Entwicklungs- und Fertigstellungspflege** werden durch Zahlung eines einmaligen Betrages abgelöst. Der Ablösungsbetrag entspricht den kapitalisierten Kosten. **Der Ablösungsbetrag für die Entwicklungs- und Fertigstellungspflege für die Dauer von 10 Jahren wird durch das Büro Geitz & Partner ermittelt und dem Vorhabenträger durch prüffähige Unterlagen dargelegt. Der Ablösungsbetrag für das Monitoring wird durch einen von beiden Parteien anerkannten Sachverständigen ermittelt und dem Vorhabenträger durch prüffähige Unterlagen dargelegt.** Die Kosten des Sachverständigen trägt der Vorhabenträger. Der Ablösungsbetrag wird mit Abnahme fällig. Erfolgt die Zahlung zu einem späteren Zeitpunkt, ist der Betrag mit 3 vom Hundert für das Jahr zu verzinsen.

§ 9

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

- Oberbodenmanagement –

§ 28 des Durchführungsvertrages vom 23.12.2019 wird wie folgt neu gefasst:

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Langwiesen IV“ (Anlage 3) unter Ziffer 4.2.1 aufgeführten Maßnahmen des Oberbodenmanagements (**Minderungsmaßnahme M4** gemäß Umweltbericht) auf eigene Kosten **gemäß den Vorgaben des Umweltberichts und der unteren Naturschutzbehörde** zu planen und durchzuführen. **Abweichend davon übernimmt der Zweckverband auf Kosten des Vorhabenträgers die Planung des Oberbodenmanagements von Bodenmaterial, das auf Flächen außerhalb des Betriebsgeländes abgetragen wird.**

§ 10

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme

- Streuobstwiese –

Nach § 28 des Durchführungsvertrages vom 23.12.2019 wird folgender § 28a mit der Überschrift „**Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme - Streuobstwiese** -“ eingefügt:

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Langwiesen IV“ (Anlage 3) unter Ziffer 4.1.8 aufgeführte und dort näher beschriebene naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme A5 „Streuobstwiese“ auf den Flurstücken 1454, 1455, 1456, 1457, 1458, 1459, 1460 und 1461/2 (Gemarkung Cleebrohn) nach Maßgabe des Umweltberichts und des Maßnahmeblatts „Streuobstwiese“ (Anlage 12) auf eigene Kosten zu planen und innerhalb der Durchführungsfrist nach § 7 Abs. 2, Abs. 4 in der Fassung von § 3 dieses Nachtrags und bei abschnittsweiser Umsetzung des Gesamtvorhabens innerhalb der Durchführungsfrist für den ersten Realisierungsabschnitt nach § 7 Abs. 3, Abs. 4 in der Fassung von § 3 dieses Nachtrags herzustellen.
- (2) Nach Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahme nach Absatz 1 durch den Vorhabenträger sind diese vom Zweckverband und dem Vorhabenträger gemeinsam abzunehmen. Bezüglich der Abnahme der Ausgleichsmaßnahme und der Gewährleistung gelten § 20 Abs. 1 und 2 sowie § 21 entsprechend.
- (3) Der Zweckverband übernimmt die dauerhafte Entwicklungs- und Fertigstellungspflege der Ausgleichsmaßnahme nach Absatz 1. Der Zweckverband bestätigt die Übernahme der Ausgleichsflächen in seine Pflege schriftlich gegenüber dem Vorhabenträger. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Tragung der dem Zweckverband entstehenden Kosten für die Pflege der Maßnahme nach Absatz 1 für eine Dauer von 10 Jahren ab Abnahme. Die Kosten der Entwicklungs- und Unterhaltungspflege werden durch Zahlung eines einmaligen Betrages abgelöst. Der Ablösungsbetrag entspricht den kapitalisierten Pflegekosten für die Ausgleichsmaßnahme. Der Ablösungsbetrag wird vor der Abnahme der Maßnahme (Abs. 2) durch einen von beiden Parteien anerkannten Sachverständigen ermittelt und dem Vorhabenträger durch prüffähige Unterlagen dargelegt. Die Kosten des Sachverständigen trägt der Vorhabenträger. Der Ablösungsbetrag wird mit Abnahme fällig. Erfolgt die Zahlung zu einem späteren Zeitpunkt, ist der Betrag mit 3 vom Hundert für das Jahr zu verzinsen.
- (4) Die Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen, auf denen die Ausgleichsmaßnahme nach Abs. 1 hergestellt wird, stehen im Eigentum des Zweckverbandes.

§ 11

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

§ 29 des Durchführungsvertrages vom 23.12.2019 wird wie folgt geändert:

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung, dauerhaften Unterhaltung bzw. Einhaltung der im Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Langwiesen IV“ (Anlage 3) unter Ziffer 4.1 aufgeführten ~~naturschutzrechtlichen~~ Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, **soweit diese im Durchführungsvertrag nicht bereits gesondert geregelt sind.**

§ 12

Maßnahmen des Artenschutzes

§ 30 des Durchführungsvertrages vom 23.12.2019 wird wie folgt neu gefasst:

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die unter den Ziffer 4.1.6 des Umweltberichts (Anlage 3) aufgeführten und im Artenschutzfachbeitrag (Anlage 4a) ausführlich beschriebenen Artenschutzmaßnahmen auf eigene Kosten herzustellen. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Maßnahmen:

a) vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für Feldlerche und Wiesenschafstelze (CEF 1a und 1b),

Die Maßnahme CEF 1b wird auf Flurstück 1618, Gemarkung Güglingen, durchgeführt. Das Flurstück steht in Eigentum des Vorhabenträgers und wird nach der Ernte im Herbst 2021 für die Maßnahme bereitgestellt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, dem Zweckverband das Flurstück nach Fertigstellung und Abnahme der Ausgleichsmaßnahme unentgeltlich zu übergeben und das Eigentum hieran zu verschaffen. Der Zweckverband verpflichtet sich, das Grundstück in sein Eigentum zu übernehmen.

b) vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für die Goldammer (CEF 2),

c) vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für Feuerfalter und Nachtkerzenschwärmer (CEF 4 und CEF 5),

Die Maßnahmen für Feuerfalter und Nachtkerzenschwärmer werden auf Flurstück 7010, Gemarkung Cleebronn, (zugleich Fläche der Maßnahme für die Wechselkröte nach g) und auf Flurstück 1618, Gemarkung Güglingen, (zugleich Fläche für Maßnahme für die Feldlerche nach a), durchgeführt. Das Flurstück 7010 steht im Eigentum des Zweckverbandes (siehe unten g). Das Flurstück 1618 überträgt der Vorhabenträger unentgeltlich an den Zweckverband (siehe oben a).

d) Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung von Individuenverlusten der Zauneidechse (M/V5 und M/V6) und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für die Zauneidechse (CEF3),

e) vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für Fledermäuse (CEF6),

f) Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung für den Eremit (M/V7, M/V8 und M/V9),

g) Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung von Individuenverlusten der Wechselkröte (M/V2, M/V3 und M/V4) und Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes der Wechselkröte (FCS1).

Die Maßnahme e) wird im Umweltbericht (Anlage 3) und Artenschutzfachbeitrag (Anlage 4a) näher definiert. Die Maßnahme ist letztlich insbesondere auch nach Maßgabe der von der zuständigen Naturschutzbehörde bereits in Aussicht gestellten artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG herzustellen.

Die FCS-Maßnahme für die Wechselkröte (FCS1) wird auf den Grundstücken Flurstück 1360 und 7010 (Gemarkung Cleebrohn) durchgeführt, die der Zweckverband zu diesem Zweck erworben hat. Der Vorhabenträger erstattet dem Zweckverband die Kosten des Grunderwerbs einschließlich der Nebenkosten. Der Zweckverband stimmt der Inanspruchnahme seiner Grundstücke durch den Vorhabenträger zur Herstellung der FCS-Maßnahme für die Wechselkröte zu.

Sollte die im Umweltbericht (Anlage 3) als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme A4 beschriebene Maßnahme für die Krebsperre für den Ausgleich des Eingriffs, der durch das Vorhaben des Vorhabenträgers bedingt ist, erforderlich sein, trägt der Vorhabenträger sämtliche Kosten zur Herstellung und Pflege dieser Maßnahme. Maßgeblich für die Durchführung sind die Angaben im Umweltbericht (Anlage 3) und dem Maßnahmeblatt zur naturschutzrechtlichen Maßnahme A4 (Krebsperre) (Anlage 13). Ist die naturschutzrechtliche Maßnahme A4 (Krebsperre) nicht für den Ausgleich des Eingriffs, der durch das Vorhaben des Vorhabenträgers bedingt ist, erforderlich, führt der Zweckverband die Maßnahme auf eigene Kosten durch; in diesem Fall gelten die nachfolgenden Absätze 2 und 3 nicht für diese Maßnahme.

- (2) Der Zweckverband übernimmt die Pflege der Maßnahmen **nach Absatz 1** bzw. stellt diese sicher. Bezüglich der Abnahme der Maßnahmen und der Gewährleistung gelten § 20 Abs. 1 und 2 sowie § 21 dieses Vertrages entsprechend.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Tragung der dem Zweckverband entstehenden Kosten für die Entwicklungs- und Fertigstellungspflege und Sicherstellung der Maßnahmen nach Absatz 1 für eine Dauer von 10 Jahren ab Abnahme. Die Kosten werden durch Zahlung eines einmaligen Betrages abgelöst. Der Ablösungsbetrag entspricht den kapitalisierten Pflegekosten. Der Ablösungsbetrag wird durch einen von beiden Parteien anerkannten Sachverständigen ermittelt und dem Vorhabenträger durch prüffähige Unterlagen dargelegt. Die Kosten des Sachverständigen trägt der Vorhabenträger. Der Ablösungsbetrag wird mit Abnahme fällig. Erfolgt die Zahlung zu einem späteren Zeitpunkt, ist der Betrag mit 3 vom Hundert für das Jahr zu verzinsen.
- (4) In Ergänzung zu Ziffer 1.6 g) des Textteils des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Langwiesen IV“ (Anlage 1) verpflichtet sich der Vorhabenträger die Abstrahlung der Außenbeleuchtung so auszurichten bzw. abzuschirmen, dass eine möglichst weitreichende Vermeidung von Lichteinflüssen auf den Korridor entlang des Fürtlesbachs sowie der Ziberaue erzielt wird.
- (5) Der Vorhabenträger hat an Glasbauteilen nach dem Stand der Technik geeignete Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung von Vogelschlag entsprechend der Leitfäden von *Schmid, H., Doppler W., Heynen D. & Rössler M.: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, 2. Auflage 2012*, bzw. *Rössler M. & Doppler W., Vogelprall an Glasflächen - Geprüfte Muster, 4. Aufl. 2019*, zu ergreifen.

§ 13

Vorkaufsrecht des Zweckverbandes

- (1) Sofern der Vorhabenträger im Falle einer abschnittswisen Umsetzung des Vorhabens (vgl. § 6 in der Fassung von § 2 dieses Nachtrags) nach Durchführung des ersten Realisierungsabschnitts das Gesamtvorhaben nicht mehr bzw. nicht innerhalb des Zeitraums für den zweiten Realisierungsabschnitts nach § 7 Abs. 3, Abs. 4 in der Fassung von § 3 dieses Nachtrags durchführt, räumt der Vorhabenträger dem Zweckverband ein Vorkaufsrecht an Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Langwiesen IV“ ein, die für den Betrieb des Vorhabens, das Gegenstand des ersten Realisierungsabschnitts ist, nicht benötigt werden. Als nicht mehr betrieblich notwendig im Sinne des vorgenannten Satzes sind alle Flächen anzusehen, die der Vorhabenträger an Dritte veräußert, es sei denn der Vorhabenträger weist nach, dass die zu veräußernden Flächen auch weiterhin für den Betrieb des Vorhabens, das Gegenstand des ersten Realisierungsabschnitts ist, notwendig sind. Sollte über die Notwendigkeit zwischen den Vertragsparteien Uneinigkeit bestehen, entscheidet ein von beiden Parteien anerkannter Sachverständiger. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, jeden Käufer über das Bestehen des Vorkaufsrechts zu unterrichten und dem Zweckverband unverzüglich nach Abschluss eines Verkaufs vom Inhalt des Kaufvertrags Mitteilung zu machen. Das Vorkaufsrecht kann nur binnen zwei Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrags durch Erklärung gegenüber dem Vorhabenträger ausgeübt werden.
- (2) Der Vorhabenträger räumt dem Zweckverband über das in Absatz 1 schuldrechtlich vereinbarte Vorkaufsrecht hinaus ein dingliches Vorkaufsrecht nach Maßgabe von Absatz 1 ein. Das Vorkaufsrecht nach Absatz 1 besteht bereits vom Vertragsschluss an und unabhängig von der Eintragung des Vorkaufsrechts im Grundbuch. Der Zweckverband ist verpflichtet, die Löschung des Vorkaufsrechts im Grundbuch zu bewilligen, wenn die Durchführungspflicht nach § 7 in der Fassung von § 3 dieses Nachtrags erfüllt wurde.

§ 14

Schlussbestimmungen zu diesem Nachtrag

- (1) Alle übrigen Vereinbarungen des Durchführungsvertrags vom 23.12.2019 bleiben unverändert bestehen. Soweit in Regelungen des Durchführungsvertrages vom 23.12.2019 auf in § 2 des Durchführungsvertrages aufgeführte Anlagen verwiesen wird, wird mit Wirksamkeit dieses Nachtrags jeweils auf die Anlagen von § 2 in der Fassung von § 1 dieses Nachtrags Bezug genommen.
- (2) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für das Schriftformerfordernis selbst. Nebenabreden bestehen nicht.
- (3) Die Unwirksamkeit bzw. Undurchführbarkeit 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. Dies gilt entsprechend auch für eine vertragliche Lücke.

- (4) Dieser Nachtrag zum Durchführungsvertrag ist zweifach ausgefertigt. Der Zweckverband und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
- (5) Dieser Nachtrag zum Durchführungsvertrag wird erst wirksam, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Langwiesen IV“ in Kraft tritt oder vor Inkrafttreten dieses Bebauungsplans eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung für das Vorhaben gemäß § 6 des Durchführungsvertrages vom 23.12.2019 auf der Grundlage einer Planreife nach § 33 BauGB erteilt wird.

Brackenheim, den

Güglingen, den

Verbandsvorsitzender Bürgermeister
Thomas Csaszar
Zweckverband Wirtschaftsförderung
Zabergäu

Geschäftsführer Georg Layher und Thomas
Kittner
Wilhelm Layher Verwaltungs-GmbH