

# **Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Weinausschank Michaelsberg“**

**zwischen der  
Gemeinde Cleebronn  
Keltergasse 2  
74389 Cleebronn  
vertreten durch Bürgermeister Thomas Vogl**

**– im folgenden “Gemeinde” genannt –**

**und**

**Herrn Christoph Zoller, .....**

**– im Folgenden “Vorhabenträger” genannt –**

**wird folgender Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 1 S. 1 BauGB geschlossen:**

## **§ 1 Vertragsgegenstand**

(1) Der Vorhabenträger wird in Kürze Eigentümer des neu entstandenen Grundstücks Flst. 5875 der Gemarkung Cleebronn. Das Grundstück bildet das Vertragsgebiet und ist in dem beigefügten Lageplan rot umrandet (Anlage 1).

(2) Der Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung eines Gebäudes zum Weinausschank, zur Weinpräsentation und zur Ausgabe von einfachen Speisen. Das Gebäude umfasst eine Toilettenanlage, Technik- und Lagerräume, einen kleinen Küchen- und Thekenbereich sowie einen ca. 100 m<sup>2</sup> großen Aufenthaltsraum. Nördlich schließt sich eine offene Terrasse mit ca. 90 m<sup>2</sup> an. Die Parkierung wird auf dem bereits vorhandenen Wanderparkplatz Näser auf Flst. 5634 nachgewiesen. Zum Ausschank kommen heimische Weine aus Anbauflächen in und um Cleebronn.

(3) Die Errichtung und der Betrieb einer Gaststätte oder einer gaststättenähnlichen Einrichtung ist ausgeschlossen.

(4) Nutzungsberechtigte des Gebäudes und seiner Anlagen sind ausschließlich

**Weingärtner Cleebronn-Güglingen e.G., Ranspacher Straße 1, 74389 Cleebronn  
Privatkellerei Storz GmbH, Neu Magenheim 2, 74389 Cleebronn  
Weingut Holzwarth, Schleifweg 94, 74336 Brackenheim-Botenheim  
Weingut Ranspacher Hof, Daimlerstraße 2, 74389 Cleebronn**

Änderungen der Nutzungsberechtigten sind nur mit Zustimmung der Gemeinde Cleebronn zulässig.

## **§ 2 Verfahren**

(1) Der Vorhabenträger hat den Entwurf eines Vorhaben- und Erschließungsplans vorgelegt, der aus einem Plan mit bauleitplanerischen Festsetzungen für das Vorhaben (Vertragsplan, Anlage 2) sowie dem Entwurf einer Begründung für den Vertragsplan (Anlage 3) besteht.

(2) Der Vorhabenträger hat die Einleitung eines Satzungsverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB beantragt. Die Gemeinde hat hierauf einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss am 25.02.2022 gefasst, der am 04.03.2022 bekannt gemacht wurde. Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgte vom 14.03.2022 bis 14.04.2022. Der Auslegungsbeschluss wurde am 17.02.2023 gefasst und am 03.03.2023 öffentlich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 13.03.2023 bis 14.04.2023. Der Satzungsbeschluss soll am 19.04.2024 gefasst werden. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass auf den Erlass eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans kein Anspruch besteht.

### **§ 3 Durchführung des Vorhabens**

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet auf eigene Kosten und im eigenen Namen nach den Regelungen dieses Vertrags.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens sechs Monate nach dem Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einen oder ggf. mehrere vollständige(n) und genehmigungsfähige(n) Bauantrag(anträge) für das Vorhaben bei der Baugenehmigungsbehörde einzureichen. Spätestens ein Jahr nach Vorliegen der bestandskräftigen Baugenehmigung(en) für das vertragsgegenständliche Vorhaben wird der Vorhabenträger mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von weiteren 24 Monaten fertig stellen.

(3) Bei Nichteinhaltung der Bauverpflichtung durch den Vorhabenträger ist die Gemeinde berechtigt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzuheben. In diesem Fall kann der Vorhabenträger aus dieser Aufhebung keine Ansprüche gegen die Gemeinde herleiten.

### **§ 4 Herstellung von Erschließungsanlagen**

Das Vertragsgebiet ist straßenmäßig über einen beschränkt öffentlichen landwirtschaftlichen Weg erschlossen. Dieser Weg ist technisch ausgebaut. Die Gemeinde Cleebornn wird im Bereich Treffentrill einen Übergabepunkt definieren, an dem die Wasserversorgung angeschlossen werden kann. Die Abwasserbeseitigung wird über den Anschluss einer Schlauchleitung an das Abwassernetz in Cleebornn erfolgen. Die erforderlichen Wasser- und Abwasserleitungen zwischen den Übergabepunkt bzw. Anschlusspunkt und dem Vertragsgebiet werden durch den Vorhabenträger auf eigene Kosten nach Maßgabe der Gemeinde hergestellt. Der Anschluss des Vertragsgebiets an die Stromversorgung und an Leitungen der Telekommunikation erfolgt durch den Vorhabenträger nach Maßgabe der Gemeinde auf eigene Rechnung.

### **§ 5 Kostentragung**

Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrags und die Kosten seiner Durchführung, der erforderlichen Planung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie eventueller Rechtsverfahren oder Rechtsberatungen.

### **§ 6 Veräußerung der Grundstücke/Rechtsnachfolge**

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben.

(2) Die vollständige oder teilweise Veräußerung des Grundstücks im Vertragsgebiet bedarf der Zustimmung der Gemeinde, die diese nur verweigern darf, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb der vereinbarten Ausführungsfristen gefährdet ist.

### **§7 Wirksamwerden des Vertrags**

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit dem Inhalt des Vertragsplans (Anlage 2) in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung für das vertragsgegenständliche Vorhaben nach § 33 BauGB bestandskräftig erteilt ist.

### **§ 8 Änderungen und Ergänzungen**

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages können nur durch schriftliche Vereinbarung (Ergänzungsvertrag) vor Baubeginn und im Laufe der Bauarbeiten zwischen den Parteien wirksam abgeschlossen werden. Die kostenmäßige Auswirkung der Änderungen und Ergänzungen hat der Vorhabenträger zu tragen.

### **§ 9 Salvatorische Klausel**

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages rechtsunwirksam bzw. nichtig sein oder werden, wird die Wirksamkeit des übrigen Vertrages im Übrigen davon nicht berührt. Die Parteien werden in diesem Fall die unwirksamen Bestimmungen durch wirksame Bestimmungen mit möglichst gleicher wirtschaftlicher und rechtlicher Zielsetzung ersetzen. Das Gleiche gilt, wenn sich eine regelungsbedürftige Lücke herausstellt.

### **§ 10 Ersatzansprüche**

(1) Aus diesem Vertrag entsteht der Gemeinde keine Verpflichtung zum Beschluss über eine Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Eine Haftung der Gemeinde für etwaige Aufwendungen, die der Vorhabenträger 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 Bebauungsplanes (§ 12 BauGB) im Verlauf eines gerichtlichen Verfahrens herausstellt.

### **§ 11 Anzahl der Verträge**

Von diesem Vertrag erhält der Vorhabenträger fünf und die Gemeinde eine Ausfertigung.

**Für den Vorhabenträger:**  
**Cleebronn,**

---

**Für die Gemeinde Cleebronn:**  
**Cleebronn,**

---

**Bürgermeister Thomas Vogl**