

**Vereinbarung über die Durchführung, Finanzierung und Sicherung
naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schloss Ebnet“
(Stand: 23.11.2023)**

zwischen der

Stadt Freiburg i. Br.,

vertreten durch den Oberbürgermeister Dr. Martin W. W. Horn,
dieser vertreten durch das Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen,
Fahnenbergplatz 4, 79098 Freiburg i. Br.,

- nachstehend auch „**Stadt**“ genannt -,

und der

Schloss Ebnet GmbH & Co KG,

vertreten durch die Schloss Ebnet Verwaltungs GmbH,
diese vertreten durch die Geschäftsführerin Juliane van Manen,
Schwarzwaldstraße 278, 79117 Freiburg i. Br.

- nachstehend auch „**Vorhabenträgerin**“ genannt -,

und

Herrn Wilhelm Nikolaus von Gayling-Westphal,
Schwarzwaldstraße 278, 79117 Freiburg i. Br.

nachstehend auch „**Eigentümer**“ genannt

Präambel

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Schloss Ebnet“, Plan-Nr. 3-65 (Ebnet), soll auf dem Areal von Schloss Ebnet ein Schlossresort geschaffen werden, dessen Kern ein Beherbergungsbetrieb ist, der langfristig den Schlossunterhalt finanziert. Der Bebauungsplan löst einen naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf aus, weil er in Teilflächen des bisherigen Schlossparks eingreift. Zusätzlich besteht ein historisches Ausgleichsdefizit aus dem Bebauungsplan „Ortsmitte Ebnet“ von 2002, das im Rahmen des aktuellen Verfahrens ebenfalls ausgeglichen werden soll. Im Einzelnen wird hierzu auf die ausführliche Darstellung und Berechnung des Ausgleichsbedarfs im Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schloss Ebnet“, **Anlage 1**, verwiesen. Danach kann ein Teil des Ausgleichs durch Maßnahmen im Schlosspark selbst erbracht werden. Es verbleibt jedoch noch ein rechnerisches Ausgleichsdefizit von ca. 69.600 Ökopunkten, das nach dem Willen der Vertragsparteien durch externe Ausgleichsmaßnahmen auf einer Fläche der Gemarkung Kirchzarten erbracht werden soll, die im naturräumlichen Zusammenhang mit den Eingriffsflächen auf dem Schlossareal steht. Der vorliegende Vertrag regelt die Verpflichtung zur Durchführung, Duldung, Finanzierung und Ausfallsicherung für diese externen Ausgleichsmaßnahmen.

Vertragsgegenstand und Grundbuchstand

Gegenstand dieser Vereinbarung ist das gemäß dem Fortführungsnachweis-Nr. 2022/12 der Gemeinde und Gemarkung Kirchzarten vom 01.07.2022, **Anlage 2**, neu gebildete Grundstück Flst.Nr. 702/11 mit 7.778 m² (künftig: „Ausgleichsgrundstück“). Das Ausgleichsgrundstück steht im Eigentum von Herrn Wilhelm Nikolaus von Gayling-Westphal und ist wie folgt im Grundbuch (**Anlage 3**), eingetragen:

Grundbuch	Blatt	BV-Nr.	Flst. Nr.	Lage	Kulturart	Flächeninhalt
Kirchzarten	4165	3	702/11	Schelmereimatten	Landwirtschaftsfläche, Wasserfläche	7.778 qm

Das Ausgleichsgrundstück Flst.Nr. 702/11 ist in Abteilungen 2 und 3 des Grundbuchs lastenfrei.

§ 2

Verpflichtung zur Durchführung und Duldung der Ausgleichsmaßnahmen

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich gegenüber der Stadt schuldrechtlich, nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Schloss Ebnet“, Plan-Nr. 3-65 (Ebnet) , binnen der im Umweltbericht gem. **Anlage 1** genannten Fristen auf dem Ausgleichsgrundstück die im Umweltbericht beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen und auf 30 Jahre ab Beginn der Durchführung die Fläche gemäß den umweltfachlichen Vorgaben zu erhalten und zu pflegen. Nach Ablauf von 30 Jahren geht die Verpflichtung auf die Stadt über.
- (2) Die Stadt Freiburg setzt bei nicht vertragsgemäßer Umsetzung der gem. Abs.1 notwendigen Maßnahmen regelmäßig zunächst eine angemessene Frist zur Vornahme der für die erfolgreiche Umsetzung und das Gelingen der Maßnahme erforderlichen Handlungen durch die Vorhabenträgerin selbst.
- (3) Die Stadt Freiburg ist bei erfolglosem Ablauf der gesetzten Frist berechtigt, selbst auf die Fläche zuzugreifen, insbesondere die Fläche zu betreten und die für die erfolgreiche Umsetzung erforderlichen Handlungen selbst vorzunehmen oder durch einen von ihr beauftragten Dritten vornehmen zu lassen. Die Kosten dafür trägt die Vorhabenträgerin.
- (4) Wird die Maßnahme mehrfach in Folge durch die Vorhabenträgerin nicht ordnungsgemäß umgesetzt und ist die dauerhafte Funktionsfähigkeit der Maßnahme dadurch gefährdet, so übernimmt die Stadt Freiburg die Maßnahme dauerhaft und verlangt von der Vorhabenträgerin denjenigen Betrag, den die Maßnahme über die dann noch verbleibende Dauer der ursprünglich 30 Jahre kosten würde zzgl. notwendige Personalkosten der Stadtverwaltung (Ablösebetrag). Der Ablösebetrag errechnet sich wie folgt:

1. Jeweils gültige Kostensätze der Maschinenring Breisgau GmbH x verbleibende Dauer der ursprünglichen vertraglichen Verpflichtung von 30 Jahren für die Pflege der Maßnahmen

2. Personalkosten zur Verwaltung der Maßnahme über die verbleibende Vertragsdauer

Die Vorhabenträgerin ist berechtigt, der Stadt eine kostengünstigere Alternative mit gleicher Qualität wie die vorstehende Ziffer 1. für die Fortführung der Ausgleichsmaßnahmen vorzuschlagen, z.B. die Übernahme des bestehenden Pächters der Vorhabenträgerin im Rahmen der möglichen landwirtschaftliche Nutzung der Ausgleichsfläche.

- (5) Der Eigentümer verpflichtet sich schuldrechtlich, zugunsten der Vorhabenträgerin und zugunsten der Stadt die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen gem. Abs. 1 bis 3 dauerhaft zu dulden.
- (6) Der Eigentümer verpflichtet sich des Weiteren, vor dem Satzungsbeschluss über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Schloss Ebnet“, Plan-Nr. 3-65 (Ebnet), eine Grunddienstbarkeit zugunsten aller im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Schloss Ebnet“, Plan-Nr. 3-65 (Ebnet) gelegenen Vorhabengrundstücke zu bestellen, wonach er auf dem Ausgleichsgrundstück die Durchführung der Maßnahmen gem. Absätzen 1 bis 3 durch den oder die jeweiligen Eigentümer der Vorhabengrundstücke duldet und entgegenstehende Handlungen unterlässt. Er verpflichtet sich zusätzlich, vor dem Satzungsbeschluss auch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt mit den gleichen Duldungs- und Unterlassungspflichten zu bestellen. Die Grunddienstbarkeit zugunsten des oder der jeweiligen Eigentümer der Vorhabengrundstücke ist im 2. Rang zu bestellen und auf 30 Jahre zu befristen. Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt ist im 1. Rang und unbefristet zu bestellen.
- (7) Der Eigentümer verpflichtet sich des Weiteren, vor dem Satzungsbeschluss über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Schloss Ebnet“, Plan-Nr. 3-65 (Ebnet), auf der nach Abschreibung des neu gebildeten Grundstücks Flst.Nr. 702/11 verbliebenen Restfläche des Flst.Nr. 702/9 ein erst-rangiges Überfahrtsrecht zugunsten des neuen Flst.Nr. 702/11 zu bestellen, um dessen Erreichbarkeit für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen nach Abs. 1 bis 3 zu sichern.
- (8) Die Vorhabenträgerin und die Stadt verpflichten sich, der Löschung der Dienstbarkeiten gem. Absatz 6 zuzustimmen, wenn nicht binnen zwei Jahren nach ihrer Eintragung der Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Schloss Ebnet“, Plan-Nr. 3-65 (Ebnet), gefasst und bekannt gemacht wird oder wenn die Notwendigkeit der Sicherung des Ausgleichsgrundstücks zu Ausgleichszwecken aus anderen Gründen entfällt.

§ 3

Finanzierung der Ausgleichsmaßnahmen

- (1) Die Kosten für die Maßnahmen gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 trägt die Vorhabenträgerin selbst. Die Kosten für die Maßnahmen nach Ablauf von 30 Jahren gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 trägt die Stadt selbst.

Der Eigentümer stellt der Vorhabenträgerin das Ausgleichsgrundstück dauerhaft zur Verfügung und verzichtet auf einen Ausgleich für die Wertminderung aufgrund der gem. § 2 Abs. 6 einzutragenden Dienstbarkeit.

- (2) Sollte die Vorhabenträgerin die Übertragung Ihrer Verpflichtung zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen an die Stadt vor Ablauf von 30 Jahren begehren, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, die finanziellen Mittel zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen für die verbleibende Laufzeit an die Stadt bereitzustellen. Grundlage für die Ermittlung der Ablöse sind die jeweils gültigen Kostensätze der Maschinenring Breisgau GmbH („Maschinenringsätze“). § 2 Absatz 4 Satz 3 dieses Vertrages gilt entsprechend.

§ 4 Weitergabeverpflichtung

Überträgt der Eigentümer das Ausgleichsgrundstück auf einen Dritten, verpflichtet er sich, alle in dieser Vereinbarung übernommenen schuldrechtlichen Verpflichtungen auf den Erwerber zu übertragen und diesen zur zeitlich und sachlich unbeschränkten Weitergabe an dessen Rechtsnachfolger zu verpflichten. Der Eigentümer hat in diesem Fall eine entsprechende Erklärung des Erwerbers zu erwirken und der Stadt vorzulegen. Der Eigentümer wird von seinen Verpflichtungen aus der vorliegenden Vereinbarung nur frei, wenn er die Übertragungspflicht gemäß Sätzen 1 und 2 vollständig erfüllt. Er haftet nicht für die Leistungsfähigkeit des Erwerbers.

§ 5 Anlagen

Die nachstehend Aufgeführten Anlagen sind Bestandteil dieser Vereinbarung:

- Anlage 1: Umweltbericht zum VEP Schloss Ebnet mit Maßnahmenbeschreibung
- Anlage 2: Fortführungsnachweis 2022/12 vom 01.07.2022 zum Ausgleichsgrundstück Flst.Nr. 702/11
- Anlage 3: Grundbuchauszug zum Grundstück Flst.Nr. 702/11, Grundbuch Nr. 4165 von Kirchzarten

§ 6 Schlussbestimmungen

- (1) Alle Änderungen und Ergänzungen bedürfen der Schriftform. Mündliche Nebenabreden haben nur Gültigkeit, wenn sie schriftlich bestätigt sind. Auf das Schriftformerfordernis kann nur schriftlich verzichtet werden. Die Parteien legen aus Beweis- und Dokumentationsgründen auf das Schriftformerfordernis besonderen Wert und vereinbaren dieses daher individualvertraglich.

- (2) Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, berührt dies die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht. Die Parteien verpflichten sich, in einem solchen Fall eine dem Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung möglichst nahekommende Bestimmung zu vereinbaren.
- (3) Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist, soweit nicht gesetzlich zwingend ein anderer Gerichtsstand vorgeschrieben ist, Freiburg i. Br.
- (4) Soweit in diesem Vertrag nicht ausdrücklich etwas Abweichendes geregelt ist, finden ergänzend die gesetzlichen Bestimmungen Anwendung. Es gilt ausschließlich deutsches Recht.

§ 7 Ausfertigung

Diese Vereinbarung ist vierfach gefertigt und ist wie folgt ausgefertigt:

- Eine Fertigung für das Grundbuchamt Emmendingen zum Vollzug der gestellten Anträge im Grundbuch;
- Eine Fertigung für die Stadt (Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen);
- Eine Fertigung für den Grundstückseigentümer.
- Eine Fertigung für die Vorhabenträgerin.

**Für die Stadt Freiburg i.Br.
- Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen -**

Freiburg i.Br., den

Dienstsiegel

.....
(Martin Härig)
Stadtverwaltungsrat

.....
(Alexander Kruß)
Stadtamtmann

Eigentümer

Freiburg i. Br., den

.....
(Wilhelm Nikolaus von Gayling-Westphal)

Für die Vorhabenträgerin

Freiburg i. Br., den

.....
(Juliane van Manen)