

VERTRAG

zwischen

Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND),
Landesverband Baden-Württemberg e. V.,
vertreten durch den Vorstand,
Marienstraße 28, 70178 Stuttgart

– nachstehend: BUND –

und

Luftschiffbau Zeppelin GmbH (LZ)
sowie
Zeppelin Wohlfahrt GmbH (ZW)
jeweils vertreten durch die Geschäftsführer Jörg Bischof und Thomas Brandt,
Leutholdstraße 30, 88045 Friedrichshafen

– nachstehend: LZ/ZW –

über die Beilegung des Rechtsstreits über die Baugenehmigung
der Stadt Friedrichshafen vom 05.06.2020 (Az. 00448-19)
sowie die zukünftige bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke Flurstück Nr. 79/1 und
79/5 der Gemarkung Fischbach

Präambel

Die Zeppelin Wohlfahrt GmbH (ZW) ist Eigentümerin der Grundstücke Flurstück Nr. 79/1 und 79/5 der Gemarkung Fischbach. Die Luftschiffbau Zeppelin GmbH (LZ) ist Bauherrin des Bauvorhabens „Errichtung einer Hotelanlage mit Tiefgarage“ auf dem Grundstück Flurstück Nr. 79/1. Für dieses Bauvorhaben erteilte das Bauordnungsamt der Stadt Friedrichshafen unter dem 05.06.2020 eine Baugenehmigung.

Der BUND legte gegen diese Baugenehmigung Widerspruch ein, über den bisher noch nicht entschieden wurde. Zugleich stellte der BUND beim Verwaltungsgericht Sigmaringen Antrag nach § 80 Abs. 5 VwGO. Mit Beschluss vom 14.07.2021 ordnete das Verwaltungsgericht die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs an. Die gegen diesen Beschluss eingelegten Beschwerden der LZ und der Stadt Friedrichshafen sind beim VGH Baden-Württemberg unter dem Aktenzeichen 8 S 2424/21 anhängig.

Die Parteien schließen den vorliegenden Vertrag, um das Widerspruchsverfahren gegen die erteilte Baugenehmigung sowie das Verfahren nach § 80 Abs. 5 VwGO zu beenden und die

zukünftige bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke Flurstück Nr. 79/1 und 79/5 unter Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes einvernehmlich und dauerhaft zu regeln. Die Verpflichtungen aus diesem Vertrag bestehen unabhängig von den bzw. unbeschadet der Verpflichtungen der LZ aus der erteilten Baugenehmigung.

§ 1 **Verpflichtungen LZ und ZW**

LZ und ZW verpflichten sich gegenüber dem BUND zur Vornahme bzw. Unterlassung der nachfolgenden Handlungen. Zugleich sind LZ und ZW auch verpflichtet, durch vertragliche Vereinbarungen mit dem jeweiligen Betreiber der Hotelanlage oder sonstigen Nutzer des Grundstücks die Einhaltung dieser Verpflichtungen sicherzustellen sowie erforderlichenfalls durch geeignete zivilrechtliche Schritte durchzusetzen. LZ und ZW sind auch verpflichtet, den jeweiligen Betreiber der Hotelanlage oder sonstigen Nutzer des Grundstücks auf die nachfolgenden Regelungen und auf die Dienstbarkeiten nach § 2 hinzuweisen und diese im Miet-/Pachtvertrag zu berücksichtigen.

1. **Östlicher Parkteil**

Im östlichen Parkteil, der im beigefügten Lageplan (**Anlage 2**) als „Parkwald“ gekennzeichnet sowie grün und hellorange eingefärbt ist, sowie in den angrenzenden Randbereichen am Seeufer und an der Brunnisach verpflichten sich LZ und ZW zu folgendem:

- 1.1 Absperrung des östlichen Parkteils gegenüber dem sonstigen Gelände entlang der in der **Anlage 2** dargestellten roten Linie durch eine dichte Hecke in Form von ungeschnittenen Sträuchern verschiedener Art, die lediglich durch ein abschließbares Tor unterbrochen werden darf, welches in der Regel geschlossen bleibt. Das Tor darf nur zur Durchführung von Verkehrssicherungs- und/oder Pflegemaßnahmen (vgl. Ziff. 1.4 und 1.5) geöffnet werden. Die Lage von Hecke und Tor ist im Lageplan **Anlage 1** dargestellt.
- 1.2 Schutz des im vorgenannten Lageplan (**Anlage 1**) gekennzeichneten Schilfgebiets am Seeufer durch zu pflanzende und zu unterhaltende sowie bei Bedarf zu erneuernde niedrige Büsche entsprechend dem Eintrag im Lageplan und durch den im Lageplan eingezeichnete Zaun mit einer Höhe von 0,90 m.
- 1.3 Pflanzung und Unterhaltung sowie bei Bedarf Erneuerung von dichten Büschen entlang der Brunnisach als nördliche bzw. nordöstliche Absperrung des Flurstück Nr. 79/1 in Richtung der Brunnisach gemäß der Kennzeichnung im beigefügten Lageplan (**Anlage 1**).

- 1.4 Der östliche Parkteil darf nicht betreten werden. Hiervon ausgenommen sind lediglich unverzichtbare Verkehrssicherungsmaßnahmen zur Abwehr von Gefahren für Leib oder Leben sowie die nach Ziff. 1.5 zulässigen Pflegemaßnahmen und notwendige Kontrollgänge des Eigentümers bzw. Betreibers.
- 1.5 Der östliche Parkteil darf nur maximal zweimal pro Jahr extensiv gemäht werden.
- 1.6 Der im östlichen Parkteil vorhandene historische Rundweg wird ebenfalls durch die in Ziff. 1.1 definierte Hecke vorbehaltlich einer Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde gesperrt. Sollte eine solche Zustimmung nicht zu erreichen sein, ist anstelle der Hecke ein Tor oder eine effektive Schranke zu erstellen, so dass ein Betreten des östlichen Parkteils über den historischen Rundweg verhindert wird.
- 1.7 Durch eine Beschilderung auf dem Hotelareal sowie entlang der Ufer ist darauf hinzuweisen, dass das Betreten der Bereiche nach Ziff. 1.1 bis 1.4 untersagt ist. Sollte das Betretungsverbot regelmäßig durch Gäste des Hotelbetriebs oder durch Dritte verletzt werden – insb. auch vom See bzw. von der Brunnisach aus –, so sind LZ und ZW verpflichtet, weitere geeignete Maßnahmen hiergegen zu ergreifen (z.B. weitere Absperrungen, weitere Anpflanzungen, Hausverbote etc.).
- 1.8 Das im Eigentum der Stadt Friedrichshafen stehende Grundstück Flurstück Nr. 79/4 liegt teilweise östlich der in der **Anlage 2** eingetragenen roten Linie bzw. direkt angrenzend an den Bereich der Maßnahmen nach vorstehend Ziff. 1.3. Insofern verpflichten sich LZ und ZW zu folgendem:
 - 1.8.1 LZ/ZW bemühen sich um das Einverständnis der Stadt dazu, die Abgrenzung des östlichen Parkteils durch eine dichte Hecke in Form von ungeschnittenen Sträuchern verschiedener Art in Fortführung der roten Linie in der **Anlage 2** bis an das Ufer der Brunnisach zu verlängern; insofern gilt dann Ziff. 1.7 entsprechend.
 - 1.8.2 Wenn dieses Einverständnis nicht erreichbar ist oder zu einem späteren Zeitpunkt zurückgenommen wird, verpflichten sich LZ/ZW dazu, die Absperrung entsprechend vorstehend Ziff. 1.1 Satz 1 mit einer Absperrung entlang der Grenze zwischen Flurstück Nr. 79/4 und Nr. 79/1 im Bereich des östlichen Parkteils zu verlängern.
- 1.9 Dem BUND ist bekannt, dass zwischen ZW und dem Wassersportverein Fischbach e.V. (WSV) ein Vertrag besteht, der ursprünglich vom 14.12.1966 datiert und zuletzt durch 2. Nachtrag vom 17.01.2017 bis zum 31.12.2026 verlängert wurde. Gemäß diesem Vertrag sind (nur) die Mitglieder des Wassersportverein Fischbach e.V. berechtigt, den in der **Anlage 2** hellorange eingefärbten Weg am Ufer der Brunnisach zu betreten,

allerdings ausschließlich zu dem Zweck, Boote an- und abzulegen. Der BUND duldet abweichend zu vorstehend Ziff. 1.4 das Betreten des östlichen Parkteils im Bereich dieses Weges (ausschließlich) entsprechend der Bestimmungen des zwischen ZW und dem Wassersportverein Fischbach e.V. bestehenden Vertrages sowie nur unter Beachtung der folgenden Maßgaben:

- LZ und ZW sind verpflichtet, entlang der Grenze zwischen dem „Weg Wassersportverein“ und den übrigen Flächen des östlichen Parkteils einen Zaun herzustellen bzw. zu unterhalten und diesen zusätzlich durch eine dichte Hecke, Efeu, Schilfmatten o. ä. blickdicht zu gestalten; insofern gilt Ziff. 1.7 entsprechend. Im Bereich der jeweiligen Stege darf dieser Weg gegenüber der Darstellung in der **Anlage 2** um max. 1,00 m verbreitert werden.
- Am Ende des Weges ist ein Schild zu errichten und zu unterhalten, mit dem darauf hingewiesen wird, dass ein Betreten der Landzunge verboten ist.
- Während des Winters (01.10. – 31.03.) darf der östliche Parkteil auch auf dem „Weg Wassersportverein“ nicht betreten werden. Ziff. 1.4 gilt insofern entsprechend. Die Einhaltung dieser Maßgabe ist durch ein verschließbares Tor am Beginn des „Weg Wassersportverein“ sicherzustellen. Abweichend hiervon darf der Weg im Oktober eines jeden Jahres noch zum Erreichen der beiden nördlichen Bootsstege genutzt werden, nicht aber südlich des zweiten Bootssteiges.
- Eine Beleuchtung des Weges ist nur im bisherigen Ausmaß und nur unter entsprechender Beachtung von Ziff. 5.3 zulässig.
- Der „Weg Wassersportverein“ darf ausschließlich zum Erreichen der Boote bzw. der Bootsanleger betreten werden.

Verstoßen der WSV bzw. seine Mitglieder wiederholt und in nicht nur unerheblicher Weise gegen die vorstehenden Verpflichtungen bzw. Maßgaben oder ist die Einhaltung dieser Maßgaben nachhaltig nicht sichergestellt, so kann der BUND von ZW verlangen, den Vertrag mit dem Wassersportverein Fischbach e.V. ordentlich oder ggf. auch außerordentlich zu kündigen. Änderungen des Vertrages zwischen ZW und dem Wassersportverein Fischbach e.V., die den bisherigen vertraglichen Nutzungsumfang erweitern oder die bisherigen Vertragslaufzeiten verlängern, sind nur mit Zustimmung des BUND zulässig.

2. Hotelareal

Die Fläche des Flurstück Nr. 79/1, die in der **Anlage 2** nicht als „Parkwald“ gekennzeichnet ist, wird nachfolgend als „Hotelareal“ bezeichnet. In diesem gelten folgende Einschränkungen:

- 2.1 Auf dem Hotelareal sind während der Nachtzeit von 22:00 – 06:00 Uhr außerhalb von Gebäuden Musikdarbietungen und elektronisch verstärkte Musik unzulässig.

In den Tagstunden (06:00 – 22:00 Uhr) sind Musikdarbietungen und der Einsatz elektronischer verstärkter Musik außerhalb der Gebäude zulässig, jedoch nur auf den in der **Anlage 1** rot schraffierten Flächen und nur in der Weise, dass an den im beigefügten Lageplan (vgl. **Anlage 1**) eingezeichneten und als „Dzb.-Messpunkt“ bezeichneten Immissionsorten eine maximale Lautstärke von $L_{AFmax} = 60 \text{ dB(A)}$ gem. TA Lärm erreicht wird. Musikdarbietungen und der Einsatz elektronisch verstärkter Musik sind zeitgleich immer nur auf einer Seite der Villa Gminder (nördlich oder südlich) zulässig.

LZ und ZW sind verpflichtet, während der Durchführung von Musikdarbietungen bzw. während des Einsatzes elektronisch verstärkter Musik den Immissionspegel an dem jeweils relevanten Immissionsort aufzuzeichnen, die Aufzeichnung zu speichern und auf Verlangen dem BUND herauszugeben.

- 2.2 Für das Hotelareal besteht ein generelles Parkverbot außerhalb der unter dem 05.06.2020 baurechtlich genehmigten Stellplätze (Tiefgarage und oberirdisch). Die 14 oberirdischen Stellplätze sind im Lageplan der **Anlage 1** dargestellt. Zulässig ist ein Shuttleservice des Betreibers der Hotelanlage, um die Anzahl von Fahrzeugen auf dem Hotelareal darüber hinaus zu reduzieren. Zulässig ist ein temporäres Halten zum Be- und Entladen von Hotelgästen und von An- und Ablieferungsfahrzeugen auf den rot schraffierten Flächen nördlich des Hotels.
- 2.3 Ein Verleih von maximal 5 Wasserfahrzeugen (ausschließlich nicht motorbetriebene Boote) ist in der Zeit vom 01.04. bis zum 15.09. eines Jahres zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums ist ein Verleih von Wasserfahrzeugen unzulässig. Generell unzulässig ist ein Verleih von Stand Up Paddle-Brettern (SUP) und Surfbrettern sowie von motorbetriebenen Booten.
- 2.4 Das Einsetzen und Nutzen von Wasserfahrzeugen jeglicher Art vom Grundstück Flst. 79/1 aus ist – soweit es sich nicht um einen nach Ziff. 2.3 zulässigen Verleih handelt – unzulässig. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Gäste des Hotelbetriebs und der sonstigen Nutzer des Grundstücks. Ziff. 1.7 gilt entsprechend.
- 2.5 Das Aufstellen von mobilen Festzelten und mobilen Pavillons sowie einer Gastronomiebestuhlung ist ausschließlich auf den in der **Anlage 1** rot schraffierten Flächen zulässig. Außerhalb der rot schraffierten Flächen ist das Aufstellen von Liegestühlen und dergleichen zulässig, jedoch nur in der Zeit von April bis September des Jahres.
- 2.6 Zu Festen und Veranstaltungen in den Sommermonaten siehe Ziff. 8.4.

3.

Maßnahmen zum Vogelschutz

- 3.1 An den neu errichteten Gebäuden erhalten nicht zurückgesetzte Fenster, die nicht bereits durch Holzlamellen der Fassade verkleidet sind, ein Vogelschutzglas entsprechend der aktuellen Vorgaben der Vogelwarte Sempach (Schweiz) oder vergleichbare Modelle/Vorkehrungen, die nachgewiesenermaßen einen gleichwertigen Vogelschutz gewährleisten.
- 3.2 Zurückgesetzte Fenster, die nicht durch Holzlamellen verkleidet sind, sowie Balkontüren erhalten entweder Insektengitter oder Insektennetze bzw. das unter Ziff. 3.1 definierte Vogelschutzglas bzw. dessen Modelle/Vorkehrungen.
- 3.3 Größere Fensterflächen insbesondere im Erdgeschoss, im Bereich von Seminarräumen, im Wellnessbereich und der Lobby, erhalten ebenfalls das unter Ziff. 3.1 definierte Vogelschutzglas oder vergleichbare Modelle/Vorkehrungen. Alternativ ist es zulässig, diese Flächen durch Kunstwerke oder andere Gegenstände mit nachgewiesenermaßen vergleichbarer Wirkung vor einem Vogelschlag zu schützen.

4.

Ufersperrung im Winter

Aufgrund des Aufkommens von besonders schutzwürdigen Vogelarten werden im Winter Restriktionen bzgl. der Uferzugänglichkeit vereinbart.

- 4.1 Als Winter in diesem Kontext (Schutzzeit) wird der Zeitraum vom 01.10. – 31.03. definiert.
- 4.2 Im Winter ist das Betreten des Uferbereichs südlich der in der **Anlage 1** eingezeichneten roten Linie durch Gäste des Hotelbetriebs und / oder durch sonstige Nutzer / Besucher des Grundstücks Flst. 79/1 unzulässig.
- 4.3 Der Uferbereich wird während des Winters mittels einer blickdichten und durchgehenden mobilen Absperrung (z.B. Staketenzaun) mit einer Höhe von mind. 1,45 m entlang der in der **Anlage 1** markierten roten Linie gesperrt. Ziff. 1.7 gilt entsprechend.
- 4.4 In den in der **Anlage 1** gelb markierten Bereichen werden Nachpflanzungen von Busch- und Bauminselformen vorgenommen und dauerhaft unterhalten sowie bei Bedarf erneuert.

- 4.5 Während des Winters wird auf der Terrasse der Villa Gminder eine zusätzliche Absper-
rung entsprechend der Einzeichnung in der **Anlage 1** errichtet, um ein Betreten des
südlichen Teils der Terrasse zu verhindern. Für diesen südlichen Teil der Terrasse gilt
Ziff. 4.2 entsprechend.

5.

Einschränkungen von Beleuchtungen:

- 5.1 Fassaden- oder Baumbelichtungen sowie Beleuchtungen der Grünflächen des Ho-
telareals (siehe **Anlage 1**) (einschließlich Fußwege) sind unzulässig. Im Bereich der
Zuwegung der einzelnen Gebäude (von der Zufahrt bzw. von den Stellplätzen zu den
Gebäuden sowie zwischen den Gebäuden) wird eine bewegungsmeldergesteuerte Be-
leuchtung verbaut und ist nur eine solche zulässig. Der Fußweg im Bereich der soge-
nannten Lindenallee (in der **Anlage 1** beschriftet) wird nicht beleuchtet.
- 5.2 Beleuchtungen im östlichen Parkteil sind generell unzulässig.
- 5.3 Soweit Beleuchtungen außerhalb von Gebäuden zulässig sind, sind insektenschonende
Lampen zu verwenden, die insektendicht verschlossen sind. Der Lichtstrahl ist jeweils
auf die zu beleuchtende Fläche (Tische auf der Terrasse, Wegefläche etc.) zu richten.
Streulicht sowie eine Ausrichtung des Lichts auf die Grünflächen sind unzulässig.
- 5.4 Bei den seeseitigen Fensterflächen der Tagungsräume Haus C im Erdgeschoss sowie
bei den westseitigen Fenstern der Häuser A + B im Erdgeschoss sind die Jalousien nach
der Dämmerung in der Dunkelheit zu schließen. Dies ist durch eine helligkeitsgesteu-
erte Automatik sicherzustellen. Hiervon sind notwendige Fluchtwege ausgenommen.
Eine weitere Ausnahme besteht bei den Fensterflächen der denkmalgeschützten Villa
Gminder.
- 5.5 Zur weiteren Reduzierung der Lichteinstrahlung im westlichen Teil des Hotelareals wird
der bereits vorhandene Pflanzenbewuchs um zusätzliche Anpflanzungen in den in der
Anlage 1 gelb markierten Bereichen ergänzt. Die Pflanzungen sind zu unterhalten und
bei Bedarf zu erneuern.
- 5.6 Bei der Beleuchtung innerhalb der Gebäude werden Lampen ohne UV-Abstrahlung ein-
gesetzt. Die Deckenlampen werden so ausgerichtet, dass sie nur nach innen abstrah-
len.

6.

Schutz des Mammutbaumes

LZ und ZW werden ein laufendes Monitoring zum Gesundheitszustand des Baumes durch einen Sachverständigen veranlassen. Die Überprüfung hat mindestens einmal jährlich stattzufinden. Die Monitoringberichte sind der Ortsgruppe des BUND – hilfsweise dem Landesverband – auf Aufforderung zu überlassen. Im Falle von vom Sachverständigen vorgeschlagenen oder sonst notwendigen Pflegemaßnahmen bzw. Schutzvorkehrungen werden diese nach Abstimmung mit dem zuständigen Umweltamt der Stadt Friedrichshafen und vorheriger Information der Ortsgruppe des BUND umgesetzt.

Sollte der Mammutbaum innerhalb der nächsten 12 Jahre nach Abschluss dieses Vertrags eingehen oder sollte er innerhalb dieses Zeitraums Schäden zeigen, verpflichten sich LZ/ZW dazu, eine Zahl von 50 großkronig wachsenden Bäumen (heimisches Gehölz) als Ersatzpflanzung auf einem einer der Gesellschaften gehörenden Grundstück anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Geht einer dieser als Ersatz gepflanzten Bäume ein, ist auf dem gleichen Grundstück eine erneute Ersatzpflanzung vorzunehmen.

7.

Dachbegrünung

Alle Dächer von neu errichteten Gebäuden werden als extensive Gründächer ausgeführt. Diese Verpflichtung gilt nicht, wenn und insoweit hierfür eine bau- oder denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich ist und diese nicht erlangt werden kann.

8.

Beschränkung der Gästezahlen

LZ und ZW verpflichten sich, jeglichen Hotel- und Gaststätten-/Restaurantbetrieb auf dem Grundstück Flst. Nr. 79/1 entsprechend den nachfolgenden Regelungen zu beschränken bzw. durch vertragliche Vereinbarungen mit einem Pächter oder sonstigen Nutzungsberechtigten des Grundstücks für die Umsetzung dieser Beschränkungen zu sorgen. Dabei gelten als Gäste alle Personen, die das Grundstück betreten bzw. sich dort aufhalten

- zum Zwecke einer Übernachtung,
- zum Zwecke der Teilnahme an einer Tagung, einem Seminar, einer Feier oder einer sonstigen Veranstaltung, oder
- zum Zwecke der Inanspruchnahme gastronomischer oder beherbergungsgewerblicher bzw. damit verbundener Dienstleistungen (Bewirtung, Wellnessangebote etc.).

- 8.1 In den Monaten November, Januar und Februar eines Jahres sind maximal die folgenden Gästezahlen auf dem Grundstück zulässig:
- 8.1.1 im Durchschnitt jedes Kalendermonats maximal 91 Gäste pro Tag,
 - 8.1.2 maximal aber zu jeglichem Zeitpunkt 200 Gäste zeitgleich.
- 8.2 Im Dezember eines Jahres sind maximal die folgenden Gästezahlen auf dem Grundstück zulässig:
- 8.2.1 im Durchschnitt des Kalendermonats maximal 100 Gäste pro Tag,
 - 8.2.2 maximal aber zu jeglichem Zeitpunkt 200 Gäste zeitgleich.
- 8.3 In den Monaten März und Oktober eines Jahres sind maximal die folgenden Gästezahlen auf dem Grundstück zulässig:
- 8.3.1 im Durchschnitt des jeweiligen Monats maximal 120 Gäste pro Tag,
 - 8.3.2 maximal aber zu jeglichem Zeitpunkt 220 Gäste zeitgleich.
- 8.4 In den Monaten April bis September eines Jahres sind maximal die folgenden Gästezahlen auf dem Grundstück zulässig:
- 8.4.1 im Durchschnitt dieses Zeitraums 180 Gäste pro Tag,
 - 8.4.2 maximal aber zu jeglichem Zeitpunkt 280 Gäste zeitgleich.
- 8.5 Innerhalb von Gastronomie- und Tagungsräumen und sonstigen von Gästen zu diesen Zwecken genutzten Räumen des Hotel- und/oder Gaststättenbetriebs dürfen maximal 165 Sitzplätze gestuhlt werden. Dabei ist die Zahl der Sitzplätze für einen öffentlich zugänglichen Gastronomiebetrieb (also ohne Berücksichtigung geschlossener Gesellschaften) auf 90 begrenzt. Zusätzlich sind in der Lobby des Hotelbetriebs max. 24 Loungesessel und max. 8 Barhocker zulässig, allerdings nur, wenn das gastronomische Angebot in der Lobby auf Getränke und kleinere Speisen beschränkt ist und nur den Gästen des Hotelbetriebes zur Verfügung steht.
- 8.6 Auf der Terrasse der Villa Gminder sind maximal folgende Bestuhlungen zulässig:
- 8.6.1 in den Monaten Oktober bis März überhaupt keine Bestuhlung,
 - 8.6.2 in den Monaten April bis September maximal 60 Sitzplätze.

Auf der Terrasse westlich von Gebäude C (vgl. **Anlage 1**) ist eine Bestuhlung nur für Hotelgäste ohne Bewirtung zulässig. Abweichend davon dürfen in den Monaten März und Oktober auf dieser Terrasse maximal 30 Sitzplätze mit Bewirtung bestuhlt werden.

- 8.7 Abweichend von Ziff. 8.4.2 sind in den Monaten April bis September bis zu 3 Veranstaltungen pro Monat mit bis zu maximal 300 Gästen zeitgleich zulässig. Für diese Veranstaltungen ist die Limitierung der Bestuhlung gem. Ziff. 8.5 und Ziff. 8.6.2 aufgehoben.
- 8.8 Zur Kontrolle der Einhaltung der Verpflichtungen nach Ziff. 8.1 bis 8.7 wird ab dem Zeitpunkt der Aufnahme eines Hotel- und / oder Gaststätten-/Restaurantbetriebs auf dem Grundstück ein stichprobenartig überprüfbares EDV-System und ein Monitoring der Gästezahlen gemäß nachfolgenden Bestimmungen und im Übrigen nach dem Pflichtenheft nach **Anlage 3** durchgeführt.
- LZ und ZW haben sicherzustellen, dass alle Gäste, die das Grundstück betreten, in dem im Pflichtenheft beschriebenen Buchungssystem datums- und uhrzeitgenau erfasst werden. Aus Datenschutzgründen werden anonyme Kopffzahlen aufgeführt.
 - Das Monitoring ist bezogen auf jedes Kalenderjahr spätestens bis 30.06. des jeweils folgenden Kalenderjahres der Ortsgruppe des BUND – hilfsweise dem Landesverband – nach Aufforderung zu übermitteln. Die inhaltliche Richtigkeit des Monitorings ist von einem öffentlich bestellten Wirtschaftsprüfer zu testieren.
 - Das Monitoring und die Darstellung der erfassten Daten müssen dazu geeignet sein, durch stichprobenartige Kontrollen einen Abgleich zwischen den eingegebenen Daten und den tatsächlichen Gästezahlen vor Ort zu ermöglichen; dafür müssen auch die Gästezahlen für den gastronomischen Betrieb einerseits und die Zahl der Gäste, die ausschließlich den Hotelbetrieb genutzt haben, andererseits gesondert dargestellt werden.
 - Die Daten werden in geeigneter Form aufbereitet, d. h. in Diagrammen mit Aufteilung nach Hotel- und externen Gästen, die eine Dienstleistung im Hotelbetrieb in Anspruch genommen haben.
 - Die Ortsgruppe des BUND – hilfsweise der Landesverband – erhält einen elektronischen Zugriff (online, Webapplikation) zum EDV-System des Betreibers, mit dem sich die Erfassung der Gäste datums- und uhrzeitgenau (unter Gewährleistung des Schutzes personenbezogener Daten) einsehen lässt. Die Daten im EDV-System werden einmal täglich aktualisiert und sind täglich am Folgetag abrufbar. Die Programmierung und das darauf aufbauende Monitoring ermöglichen jeweils am Folgetag stichprobenbezogene Abgleiche der gebuchten und der in der Realität feststellbaren Gästeanzahl zu einem bestimmten Zeitpunkt bzw. in einem bestimmten Zeitraum.

- Die Ortsgruppe des BUND – hilfsweise der Landesverband – ist berechtigt, durch von ihr beauftragte Personen die inhaltliche Richtigkeit des Monitorings stichprobenartig zu überprüfen und dafür das Grundstück zu betreten (siehe Ziff. 9.5) sowie geeignete Unterlagen des Pächters oder sonstigen Nutzungsberechtigten des Grundstücks einzusehen. Darüber hinaus erhält die Ortsgruppe des BUND – hilfsweise der Landesverband – unaufgefordert jeweils zum Monatsletzten des auf das Quartal folgenden Monats die Belegungszahlen für das vorangegangene Quartal aus dem EDV-System des Betreibers.

9.

Weitere Verpflichtungen und Regelungen:

- 9.1 LZ und ZW verpflichten sich, auf dem Grundstück Flst. 79/1 keine baulichen Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 LBO Baden-Württemberg zu errichten bzw. zu unterhalten oder errichten bzw. unterhalten zu lassen. Hiervon ausgenommen sind die Bestandteile der Baugenehmigung vom 05.06.2020 (Aktenzeichen 00448-19) und die in **Anlage 1** dargestellten Bestandsgebäude (Gewächshaus, Schuppen, Badehäuschen etc.) sowie Einfriedigungen entlang der Grundstücksgrenzen (ohne Grenzen zu Gewässern).
- 9.2 LZ und ZW verpflichten sich, das Grundstück Flst. 79/5 niemals in einer Weise baulich und/oder gewerblich zu nutzen oder nutzen zu lassen, die im Zusammenhang mit einer gewerblichen Nutzung des südlich angrenzenden Grundstücks Flurstück Nr. 79/1 steht oder dieser dient.
- 9.3 LZ und ZW verpflichten sich bezüglich des Grundstücks Flst. 79/1, die mit der Baugenehmigung vom 05.06.2020 zugelassene Grundfläche baulicher Anlagen (ohne Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO) zukünftig niemals zu erhöhen sowie maximale Gebäudehöhen von 411,45 müNN niemals zu überschreiten. Weiter verpflichten sich LZ und ZW bezüglich des Grundstücks Flst. 79/1, die mit der Baugenehmigung vom 05.06.2020 ermöglichte Bruttogrundfläche (DIN 277) oberirdischer baulicher Anlagen von insgesamt 6.011 m² zukünftig niemals zu erhöhen. Mögliche Änderungen der Art der baulichen Nutzung auf dem Grundstück zu einem späteren Zeitpunkt werden auf Nutzungen mit maximal vergleichbaren Nutzerzahlen und maximal vergleichbarem Störungspotential (z. B. Pflegeeinrichtung, betreutes oder altersgerechtes Wohnen und ähnliches) beschränkt.
- 9.4 LZ und ZW haften unabhängig von eigenem Verschulden auch für jegliche Verstöße gegen die Verpflichtungen dieser Vereinbarung, die von einem Pächter oder sonstigen Nutzungsberechtigten der Grundstücke Flst.Nr. 79/1 und/oder Flst.Nr. 79/5 begangen werden. Dies gilt auch für das Vertragsstrafversprechen nach § 4.

- 9.5 Der BUND ist berechtigt, durch von ihm beauftragte Personen die Einhaltung der Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung ohne vorherige Ankündigung zu überprüfen und dafür im erforderlichen und angemessenen Umfang das Grundstück Flst.Nr. 79/1 zu betreten. Soweit der BUND infolge einer solchen Überprüfung Beanstandungen hinsichtlich baulicher Gegebenheiten geltend macht, können LZ / ZW eine unverzügliche Wiederholung der Überprüfung verlangen, damit ggfs. auch ein sachkundiger Vertreter von LZ / ZW und/oder des Betreibers anwesend sein kann. Als beauftragte Personen gelten jedenfalls der Vorstand der Ortsgruppe Friedrichshafen des BUND und weitere Personen, die von ihm schriftlich als Vertreter benannt wurden.

§ 2

Grundbuchliche Sicherungen

Zur dauerhaften Sicherung aller grundstücksbezogenen Verpflichtungen bestellen die ZW und der BUND die folgenden beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten zu Gunsten des Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND), Landesverband Baden-Württemberg e.V., und zulasten des Grundstücks Flurstück Nr. 79/1 bzw. zulasten des Grundstücks Flurstück Nr. 79/5 der Gemarkung Fischbach:

1. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit zulasten des Grundstücks Flurstück Nr. 79/1 (partielles Bauverbot, partielles Betretungsverbot und Nutzungseinschränkungen)

a. Östlicher Parkteil:

„Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks hat es zu unterlassen, auf den in der **Anlage 2** gekennzeichneten und als „Parkwald“ gekennzeichneten Teilflächen des dienenden Grundstücks (Ausübungsbereich Parkwald) bauliche Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 LBO Baden-Württemberg zu errichten bzw. zu unterhalten oder errichten/unterhalten zu lassen. Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks hat es weiter zu unterlassen, diesen Ausübungsbereich zu betreten oder betreten zu lassen; hiervon ausgenommen ist lediglich ein Betreten dieses Ausübungsbereichs für die nach dieser Dienstbarkeit zulässigen Verkehrssicherungs- und Pflegemaßnahmen sowie für notwendige Kontrollgänge. Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks hat es schließlich zu unterlassen, die auf diesem Ausübungsbereich vorhandenen Wiesen, Büsche und Bäume zu mähen, zu schneiden oder zu beseitigen; hiervon ausgenommen sind lediglich Maßnahmen, die aus Gründen der Verkehrssicherheit zur Abwehr von Gefahren für Leib oder Leben zwingend erforderlich sind, sowie eine extensive Mahd der vorhandenen Wiesen maximal zwei mal pro Jahr.

Der Dienstbarkeitsberechtigte ist berechtigt, zum Zwecke der Absperrung des Ausübungsbereichs „Parkwald“ gegenüber dem Zutritt von außen die in der

Anlage 1 gekennzeichneten Hecken und Zäune bzw. abschließbaren Tore sowie zusätzlich eine auf das Betretungsverbot hinweisende geeignete Beschilderung zu halten; das Eigentum des jeweiligen Grundstückseigentümers an diesen Anlagen sowie dessen Verkehrssicherungspflicht bleiben unberührt. Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks ist verpflichtet, diese Anlagen in einem ihrer Zweckbestimmung entsprechenden Zustand zu unterhalten (§ 1021 Abs. 1 S. 1 BGB).

Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks hat es zu unterlassen, den Ausübungsbereich „Parkwald“ bei Dunkelheit zu beleuchten oder durch Dritte beleuchten zu lassen.“

b. Uferbereich:

„Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks hat es vom 01.10. bis zum 31.03. jeden Jahres zu unterlassen, das Betreten des in der **Anlage 1** markierten Uferbereichs (südlich der rot gestrichelten Linie = Ausübungsbereich „Uferbereich“) durch Gäste des Hotelbetriebs und / oder durch sonstige Nutzer / Besucher des dienenden Grundstücks zu dulden.

Der Dienstbarkeitsberechtigte ist berechtigt, zum Zwecke der Absperrung des Ausübungsbereichs „Uferbereich“ gegenüber dem Zutritt von außen während der Zeit vom 01.10. bis zum 31.03. jeden Jahres eine blickdichte und durchgehende mobile Absperrung (z.B. Staketenzaun) mit einer Höhe von mind. 1,45 m entlang der in der **Anlage 1** eingezeichneten roten Linie zu halten; das Eigentum des jeweiligen Grundstückseigentümers an diesen Anlagen sowie dessen Verkehrssicherungspflicht bleiben unberührt. Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks ist verpflichtet, diese Anlagen in dem genannten Zeitraum in einem ihrer Zweckbestimmung entsprechenden Zustand zu unterhalten (§ 1021 Abs. 1 S. 1 BGB).“

c. Gesamtes Grundstück:

„Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks hat es zu unterlassen, auf dem dienenden Grundstück bauliche Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 LBO Baden-Württemberg zu errichten bzw. zu unterhalten oder errichten/unterhalten zu lassen. Hiervon ausgenommen sind die in der **Anlage 1** dargestellten baulichen Anlagen entsprechend der Baugenehmigung vom 05.06.2020 (Aktenzeichen 00448-19) und die in **Anlage 1** dargestellten Bestandsgebäude (Gewächshaus, Schuppen, Badehäuschen etc.) sowie Einfriedigungen entlang der Grundstücksgrenzen (ohne Grenzen zu Gewässern) sowie die nach dieser Dienstbarkeit zulässigen Absperrungen.

Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks hat es zu unterlassen, auf dem dienenden Grundstück bauliche Anlagen zu errichten, deren Grundfläche insgesamt über die in der **Anlage 1** dargestellten Grundflächen entsprechend der Baugenehmigung vom 05.06.2020 (Aktenzeichen 00448-19) (ohne Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO) hinausgeht. Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks hat es weiter zu unterlassen, auf dem dienenden Grundstück bauliche Anlagen mit Gebäudehöhen von mehr als 411,45 müNN und / oder mit einer Bruttogrundfläche (DIN 277) oberirdischer baulicher Anlagen von mehr als insgesamt 6011 m² zu errichten oder errichten zu lassen.

Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks hat auf dem Grundstück Musikdarbietungen oder das Abspielen elektronisch verstärkter Musik außerhalb von Gebäuden zu unterlassen und darf derartiges Verhalten durch Dritte nicht dulden. Hiervon ausgenommen sind Musikdarbietungen und das Abspielen elektronisch verstärkter Musik in den Tagstunden (06:00 – 22:00) auf der in der **Anlage 1** rot schraffierten Fläche in der Weise, dass an den in der **Anlage 1** eingezeichneten und mit „Dzb.-Messpunkt“ bezeichneten Immissionsorten eine maximale Lautstärke von $L_{AFmax} = 60$ dB(A) gem. TA Lärm nicht überschritten wird.

Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks hat es zu unterlassen, auf dem Grundstück Kraftfahrzeuge außerhalb der in der **Anlage 1** markierten Stellplätze oberirdisch zu parken oder parken zu lassen.

Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks hat es zu unterlassen, auf dem Grundstück bzw. von dem Grundstück aus Wasserfahrzeuge zu nutzen oder durch Dritte nutzen zu lassen oder ein solches Verhalten von Dritten zu dulden. Hiervon ausgenommen sind lediglich nicht motorbetriebene Boote (nicht: Stand Up Paddle-Bretter (SUP) und Surfbretter) in der Zeit vom 01.04. bis zum 15.09. eines Jahres.

Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks hat es zu unterlassen, auf dem Grundstück mobile Festzelte und mobile Pavillons sowie eine Gastronomiebestuhlung außerhalb der in der **Anlage 1** rot schraffierten Fläche aufzustellen oder durch Dritte aufstellen zu lassen.

Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks hat es zu unterlassen, Fassaden oder Bäume sowie die Grünflächen des Hotelareals (siehe **Anlage 1**) (einschließlich Fußwege) bei Dunkelheit zu beleuchten oder durch Dritte beleuchten zu lassen.

Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks hat es zu unterlassen, in den nachfolgend genannten Zeiträumen mehr als die genannte Anzahl an Gästen zeitgleich den Aufenthalt auf dem dienenden Grundstück zu gestatten bzw. durch Dritte gestatten zu lassen:

- In den Monaten November bis Februar maximal 200 Gäste zeitgleich.
- In den Monaten März und Oktober maximal 220 Gäste zeitgleich.
- In den Monaten April bis September maximal 280 Gäste zeitgleich.

Dabei gelten als Gäste alle Personen, die das dienende Grundstück betreten bzw. sich dort aufhalten

- zum Zwecke einer Übernachtung,
- zum Zwecke der Teilnahme an einer Tagung, einem Seminar, einer Feier oder einer sonstigen Veranstaltung, oder
- zum Zwecke der Inanspruchnahme gastronomischer oder beherbergungsgewerblicher bzw. damit verbundener Dienstleistungen (Bewirtung, Wellnessangebote etc.).

Abweichend hiervon sind in den Monaten April bis September bis zu 3 Veranstaltungen pro Monat mit bis zu maximal 300 Gästen zeitgleich zulässig.

Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks hat es zu unterlassen, innerhalb von Gastronomie- oder Tagungsräumen oder sonstigen von Gästen zu diesen Zwecken genutzten Räumen eines Hotel- und/oder Gaststättenbetriebs auf dem dienenden Grundstück mehr als 165 Sitzplätze zu stuhlen oder stuhlen zu lassen. Dabei hat es der jeweilige Eigentümer zu unterlassen, mehr als 90 Sitzplätze für eine öffentlich zugängliche gastronomische Nutzung zu stuhlen oder stuhlen zu lassen. Zusätzlich ist der jeweilige Eigentümer berechtigt, maximal 32 Sitzplätze in einer ausschließlich als solche genutzten Hotellobby zu stuhlen oder stuhlen zu lassen. Abweichend hiervon sind in den Monaten April bis September bis zu 3 Veranstaltung pro Monat ohne Begrenzung der Anzahl der Sitzplätze zulässig.

Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks hat es zu unterlassen, auf der Terrasse der Villa Gminder (siehe **Anlage 1**) auf dem dienenden Grundstück mehr als die folgende Anzahl an Sitzplätzen zu stuhlen oder stuhlen zu lassen:

- in den Monaten Oktober bis März überhaupt keine Bestuhlung,
- in den Monaten April bis September maximal 60 Sitzplätze.

Abweichend hiervon sind in den Monaten April bis September bis zu 3 Veranstaltung pro Monat ohne Begrenzung der Anzahl der Sitzplätze zulässig. Auf sonstigen Terrassen auf dem dienenden Grundstück ist jegliche Bestuhlung zu

unterlassen, ausgenommen eine Bestuhlung nur für Hotelgäste ohne Bewirtung; abweichend hiervon ist auf der westlichen Terrasse eine Bestuhlung mit max. 30 Sitzplätzen mit Bewirtung in den Monaten März und Oktober zulässig.

Der Dienstbarkeitsberechtigte ist berechtigt, durch von ihm beauftragte Personen das dienende Grundstück im erforderlichen und angemessenen Umfang zu betreten, um die Einhaltung der Verpflichtungen aus dieser Dienstbarkeit zu überprüfen.“

2. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit zulasten des Grundstücks Flurstück Nr. 79/5 (Nutzungseinschränkung): „Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks hat es zu unterlassen, das Grundstück in einer Weise baulich und/oder gewerblich zu nutzen oder nutzen zu lassen, die im Zusammenhang mit einer gewerblichen Nutzung des südlich angrenzenden Grundstücks Flurstück Nr. 79/1 steht oder dieser dient.“

Die ZW **bewilligt**, der BUND **beantragt** die Eintragung dieser Dienstbarkeiten an rangbereiteter Stelle im Grundbuch.

Soweit die schuldrechtlichen Verpflichtungen dieses Vertrages über den Inhalt der vorstehenden Dienstbarkeiten hinausgehen, bleiben die schuldrechtlichen Verpflichtungen unberührt. Soweit die vorstehenden Dienstbarkeiten nicht eintragungsfähig sein sollten, gelten ihre Inhalte zusätzlich als schuldrechtlich vereinbart.

§ 3

Rechtsnachfolge, Gesamtschuld

LZ und ZW sind verpflichtet, alle schuldrechtlichen Verpflichtungen einschließlich aller Vertragsstrafeversprechen aus diesem Vertrag an einen Rechtsnachfolger im Eigentum sowie in der Bauherrenstellung des Bauvorhabens weiterzugeben.

LZ und ZW haften für alle Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung als Gesamtschuldner, ggf. auch gemeinsam mit einem Rechtsnachfolger im Eigentum sowie in der Bauherrenstellung des Bauvorhabens. Im Falle einer Rechtsnachfolge werden LZ und / oder ZW von ihrer Haftung nur frei, wenn sie die vorstehende Weitergabeverpflichtung vollständig erfüllt haben.

§ 4 Vertragsstrafen

Die LZ und die ZW verirken bei Verstößen gegen die nachfolgend genannten Verpflichtungen jeweils eine an den BUND zu zahlende Vertragsstrafe in der nachfolgend genannten Höhe, hilfsweise in einer vom Gericht zu bestimmenden angemessenen Höhe (§ 343 BGB):

- Verstoß gegen das Betretungsverbot nach § 1 Ziff. 1.4: beim ersten Verstoß im Kalenderjahr € 2.000,-, für jeden weiteren Verstoß im Kalenderjahr € 4.000,-,
- Verstoß gegen die Beschränkung der Mahden nach § 1 Ziff. 1.5: € 10.000,- pro Verstoß,
- Verstoß gegen die Verpflichtungen hinsichtlich des Vertrages mit dem Wassersportverein Fischbach e.V. nach § 1 Ziff. 1.9: € 20.000,- für jedes Kalenderjahr, um das sich das Vertragsverhältnis mit dem Wassersportverein Fischbach e.V. pflichtwidrig verlängert bzw. um das das Vertragsverhältnis nicht pflichtgemäß beendet wird,
- Verstoß gegen das Verbot nächtlicher Musikdarbietungen bzw. elektronisch verstärkter Musik außerhalb von Gebäuden nach § 1 Ziff. 2.1: € 10.000,- pro Verstoß,
- Verstoß gegen die räumliche Beschränkung von Musikdarbietungen bzw. elektronisch verstärkter Musik nach § 1 Ziff. 2.1: € 10.000,- pro Verstoß,
- Verstoß gegen die Begrenzung des Immissionspegels nach § 1 Ziff. 2.1, sofern es sich bezogen auf den einzelnen Tag nicht lediglich um vereinzelte kurzzeitige Überschreitungen handelt: € 10.000,- pro Tag,
- Verstoß gegen die Verpflichtung zur Aufzeichnung und Speicherung des Immissionspegels nach § 1 Ziff. 2.1: € 10.000,- pro Verstoß, es sei denn der Verpflichtete weist vor Klageerhebung nach, dass in dem betreffenden Zeitraum die Begrenzung des Immissionspegels eingehalten wurde,
- Verstoß gegen das Parkverbot nach § 1 Ziff. 2.2: € 500,- pro Verstoß,
- Verstoß gegen die jahreszeitliche Beschränkung und gegen das Verbot des Verleihs von Wasserfahrzeugen nach § 1 Ziff. 2.3: € 5.000,- pro Tag eines Verstoßes,
- Verstoß gegen die Anzahl maximal zu verleihender Wasserfahrzeuge nach § 1 Ziff. 2.3: € 2.000,- pro Tag und pro überzähliges Wasserfahrzeug,
- Verstoß gegen das Verbot des Einsetzens von Wasserfahrzeugen nach § 1 Ziff. 2.4: € 2.000,- pro Tag und pro Wasserfahrzeug,
- Verstoß gegen das Verbot des Aufstellens von Festzelten, Pavillons und Bestuhlung nach § 1 Ziff. 2.5: € 5.000,- pro Tag des Verstoßes,
- Verstoß gegen das Betretungsverbot nach § 1 Ziff. 4.2: beim ersten Verstoß im Kalenderjahr € 1.000,-, für jeden weiteren Verstoß im Kalenderjahr € 2.000,-,
- Verstoß gegen das Absperrungsgebot bzw. Betretungsverbot nach § 1 Ziff. 4.3 und Ziff. 4.5: € 500,- pro Tag bzw. pro Verstoß,
- Verstoß gegen das Beleuchtungsverbot nach § 1 Ziff. 5.1: € 1.000,- pro Tag,
- Verstoß gegen das Beleuchtungsverbot nach § 1 Ziff. 5.2: € 2.000,- pro Tag,

- Verstoß gegen das Gebot des Schließens der Jalousien nach § 1 Ziff. 5.4, sofern es sich bezogen auf den einzelnen Tag nicht lediglich um vereinzelte oder kurzzeitige Verstöße handelt: € 500,- pro Tag,
- Verstoß gegen die maximalen durchschnittlichen Gästezahlen nach § 1 Ziff. 8.1 bis 8.4: € 5.000,- pro überzähligem Gast und Kalendermonat,
- Verstoß gegen die maximale Anzahl zeitgleich anwesender Gäste nach § 1 Ziff. 8.1 bis 8.4 (in Verbindung mit Ziff. 8.6): € 500,- pro überzähligem Gast und Tag,
- Verstoß gegen die Begrenzung der Bestuhlung nach § 1 Ziff. 8.5 (in Verbindung mit Ziff. 8.7): € 200,- pro überzähligem Stuhl und Tag,
- Verstoß gegen das kalenderzeitliche Verbot einer Bestuhlung nach § 1 Ziff. 8.6: € 10.000,- pro Tag,
- Verstoß gegen die Begrenzung der Bestuhlung nach § 1 Ziff. 8.6 (in Verbindung mit Ziff. 8.7): € 200,- pro überzähligem Stuhl und Tag,
- Verstoß gegen das Bauverbot nach § 1 Ziff. 9.1: € 100.000,- pro Bauvorhaben,
- Verstoß gegen die Verpflichtung zur vollständigen und inhaltlich richtigen Erfassung aller Gäste gemäß den Vorgaben nach § 1 Ziff. 8.8: € 5.000,- bei vorsätzlich fehlerhafter Erfassung im Einzelfall sowie € 50.000,- bei wiederholten Verstößen innerhalb eines Bezugszeitraums nach § 1 Ziff. 8.1 bis 8.4,
- Verstoß gegen die Weitergabeverpflichtung nach § 3: € 100.000,- pro pflichtwidriger Rechtsnachfolge.

Die vorstehend genannten Beträge erhöhen sich ab dem Jahr 2028 mit jedem Kalenderjahr um den Prozentsatz der Verbraucherpreissteigerung bezogen auf das Bezugsjahr 2027.

Der Anspruch auf Erfüllung bleibt von der Geltendmachung einer Vertragsstrafe unberührt. Der Anspruch auf Zahlung einer Vertragsstrafe entfällt, wenn die betreffende Verpflichtung bis zum Zeitpunkt der Klageerhebung doch noch erfüllt wird; dies gilt nicht bei Verstößen gegen Unterlassungsverpflichtungen. Erfüllen LZ / ZW die Erfassungs- und Dokumentationspflichten nach § Ziff. 2.1 und Ziff. 8.8 nicht pflichtgemäß, so genügt zur Geltendmachung der Vertragsstrafe wegen eines Verstoßes gegen die Verpflichtungen nach § 1 Ziff. 2.1 und Ziff. 8.1 bis 8.4 und 8.7 die Glaubhaftmachung des Verstoßes.

§ 5

Bauverbote auf weiteren Grundstücken

LZ und ZW verpflichten sich, auf den folgenden in ihrem Eigentum stehenden und ganz bzw. teilweise im LSG belegenen Grundstücken zukünftig die Grundfläche baulicher Anlagen auf den Grundstücken (§ 19 Abs. 2 BauNVO) niemals über die Grundfläche der heute vorhandenen baulichen Anlagen hinaus zu erhöhen.

- Grundstück Flst.Nr. 15, Gemarkung Fischbach

- Grundstück Flst.Nr. 13/1 Gemarkung Fischbach
- Grundstück Flst.Nr. 414/3 Gemarkung Fischbach

Die heute vorhandenen baulichen Anlagen auf den Grundstücken ergeben sich aus den Lageplänen in **Anlage 4**.

LZ und ZW verpflichten sich zudem,

- zukünftig auf einen Hotelbetrieb auf den Grundstücken Flst.Nr. 15 und Nr. 13/1 am Seemooser Horn zu verzichten,
- die gastronomische Nutzfläche auf dem Grundstück Flst.Nr. 13/1 gem. dem Bestand, der in **Anlage 4** dargestellt ist, zukünftig nicht zu erweitern.

Der jeweilige Eigentümer, LZ oder ZW verpflichtet sich, die vorstehende Verpflichtung an einen Rechtsnachfolger im Eigentum an diesen Grundstücken (einschließlich eines Erbbauberechtigten oder Nießbrauchsberechtigten) mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Im Falle eines Verstoßes gegen diese Weitergabeverpflichtung verwirkt der jeweilige Eigentümer, LZ oder ZW, eine an den BUND zu zahlende Vertragsstrafe in Höhe von € 500.000,-; die Indexierung nach § 4 gilt entsprechend. Die Vertragsstrafe entfällt, wenn der Rechtsnachfolger vor Klageerhebung die Verpflichtung nebst Weitergabeverpflichtung doch übernimmt.

§ 6

Verpflichtungen des BUND

Der BUND verpflichtet sich, binnen zwei Wochen nach Unterzeichnung dieses Vertrags den Widerspruch gegen die Baugenehmigung vom 05.06.2020 zurückzunehmen und keine weiteren rechtlichen Schritte gegen das genehmigte Bauvorhaben und die genehmigte Nutzung zu unternehmen, soweit diese Schritte nicht aus der Verletzung einer in diesem Vertrag übernommenen schuldrechtlichen und / oder dinglichen Verpflichtung von LZ/ZW bzw. des jeweiligen Grundstückseigentümers resultieren. Das Recht des BUND, rechtliche Schritte gegen nicht genehmigte Bauvorhaben oder Nutzungen oder gegen zukünftige Bauvorhaben (einschließlich Änderungen oder Nutzungsänderung) zu ergreifen, bleibt hiervon unberührt.

§ 7

Prozessuale Regelungen; Kosten

1. LZ und BUND verpflichten sich, das beim VGH Baden-Württemberg anhängige Verfahren übereinstimmend für erledigt zu erklären und zu beantragen, dass die Kosten des Verfahrens LZ auferlegt werden. Die Parteien gehen davon aus, dass sich die Stadt Friedrichshafen dieser Erledigungserklärung nebst Kostenantrag anschließen wird. Sollte dies

nicht der Fall sein, erstattet LZ dem BUND sämtliche Kosten, die sich für den BUND aus einer Fortführung des Verfahrens durch die Stadt Friedrichshafen ergeben.

2. LZ verpflichtet sich, dem BUND die gesamten im Verwaltungs- und Gerichtsverfahren angefallenen Kosten rechtlicher Beratung und Vertretung bis zu einem Betrag von maximal 20.000,00 EUR (netto) auf Nachweis zu erstatten sowie die gesamten angefallenen Gerichtskosten sowie ggf. anfallende Gebühren der Widerspruchsbehörde zu tragen. Im Gegenzug wird der BUND zu dem gerichtlichen Verfahren keinen Kostenantrag über angefallene Rechtsanwaltsgebühren stellen.
3. LZ trägt die Kosten dieses Vertrages und seines Vollzugs im Grundbuch.

§ 8

Salvatorische Klausel und Schriftform

1. Änderungen dieses Vertrags bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für Vereinbarungen, mit der dieses Schriftformerfordernis abbedungen werden soll.
2. Verstoßen einzelne Bestimmungen dieses Vertrags gegen gesetzliche Bestimmungen oder sind sie aus sonstigen Gründen unwirksam, bleibt dieser Vertrag in seinen übrigen Teilen wirksam. Anstelle der unwirksamen Klauseln sollen solche treten, die gesetzlich zulässig sind und dem tatsächlich Gewollten am nächsten kommen.

Stuttgart, den

BUND

Friedrichshafen, den

09/06/2022

LZ

Friedrichshafen, den

09/06/2022

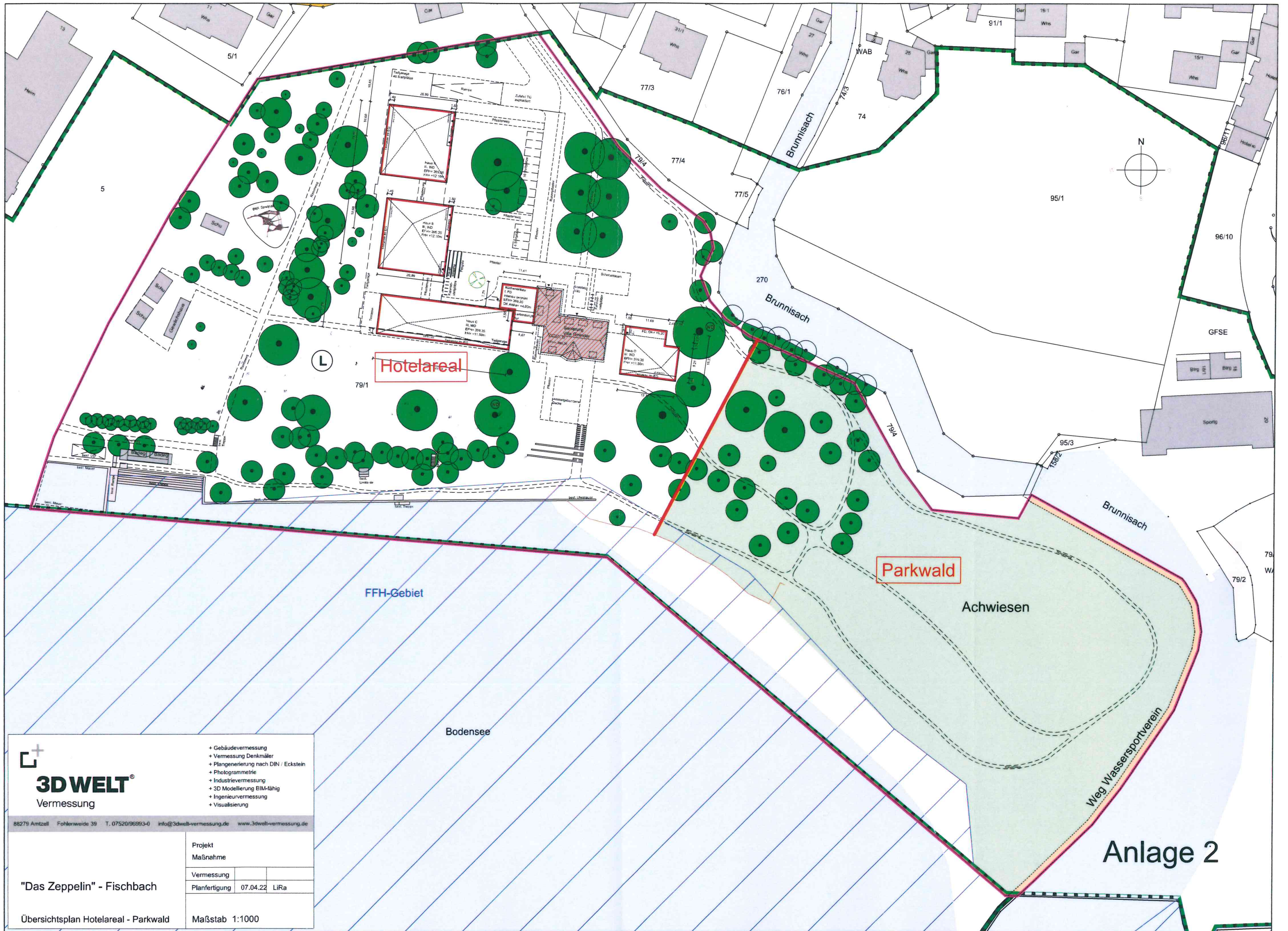
ZW



LEGENDE

	Vegetation		Sonstiges
	Rasen		Temporäre Einfriedung
	Intensivgrünland		Grässer
	Extensivgrünland		Bestandstischen
	Stadtbüschel		399,27
	Einzelbäume		399,14
	Laubbäume Bestand		Pflanzgraben
	Fruhwachsende Hecke mit einheimischen Sträuchern		Einbauverkleidung
	Zusätzliche Pflanzungen nach potentiell räumlicher Vegetations- oder Standortfaktoren (bis hin bestm. Pflanzgröße bis max. 2m x 2m)		Stein
	Nadelbaum Bestand		Fußwegkanten
	Immergrünes einheimisches Gehölz		100m x 100m Raster
Beläge			
	Belastbarkeit		
	Rasenbelastbarkeit		
	Polymerbelastbarkeit		
	Asphalt		
	Kiesweg		
	Wasserdurchlässigkeit		
	Trichter		

Anlage 1



- + Gebäudevermessung
- + Vermessung Denkmäler
- + Planengenerierung nach DIN / Eckstein
- + Photogrammetrie
- + Industrievermessung
- + 3D Modellierung BIM-fähig
- + Ingenieurvermessung
- + Visualisierung

88279 Amtzell Fohlenweide 39 T. 07520/96993-0 info@3dwell-vermessung.de www.3dwell-vermessung.de

Projekt		Maßnahme	
Vermessung			
Planfertigung	07.04.22	LiRa	
Übersichtsplan Hotelareal - Parkwald		Maßstab 1:1000	

Anlage 2



Anlage 3

Konzeption Gäste-Monitoring

Kunde: Luftschiffbau Zeppelin GmbH
Projekt: Feinkonzept Gäste-Monitoring
Autor: Søren Schaffstein

Datum: 2022-04-20
Version: 1.2

Agentur
dkd Internet Service GmbH
Kaiserstraße 73
60329 Frankfurt am Main

Kontakt
info@dkd.de
www.dkd.de
T +49 69 247 5218-0
F +49 69 247 5218-99

Geschäftsführung
Olivier Dobberkau
Søren Schaffstein
Götz Wegenast
Christian Zabanski

Ust-IdNr
DE197946630

Gerichtsstand
Frankfurt am Main
HRB 45590

Bank
Deutsche Bank

BIC/SWIFT
DEUTDE3333

IBAN
DE71500700240351119300

Versionshistorie



Datum	Version	Autor	Anmerkung
2022-01-31	0.1	Søren Schaffstein	Initialer Entwurf
2022-02-04	0.2	Søren Schaffstein, Götz Wegenast	Ergänzung AFZS
2022-02-08	0.3	Søren Schaffstein, Götz Wegenast	Ergänzung Quellen
2022-02-14	0.4	Søren Schaffstein, Götz Wegenast	Erweiterung, Input Zeppelin
2022-03-04	1.0	Søren Schaffstein	Feinkorrekturen, Auswahl Vorgehensweise
2022-04-07	1.1	Søren Schaffstein	Ergänzung Zugang Analysesystem
2022-04-20	1.2	Søren Schaffstein	Korrekturen

Inhaltsverzeichnis



1	Situation	3
2	Prämissen	4
3	Aufgabenstellung	5
4	Technischer Ansatz	6
4.1	Schnittstelle zur Hotel- und Restaurant-Software	6
4.1.1	Schnittstelle protel	6
4.1.2	Schnittstelle Hypersoft	6
4.1.3	Auswertung und Archivierung	6
4.1.4	Zugang zur Auswertung für Externe	7
4.1.5	Fazit	8
5	Im Kontext relevante Themen	9
5.1	Datenschutz	9
5.1.1	Identifikation von Personen	9
5.2	Archivierung und Revisionssicherheit	9
5.3	Ausfallsicherheit	9
5.4	Überwachbarkeit	9
6	Glossar	10
7	Quellen	11
7.1	Hotel- und Restaurantsoftware	11
7.2	Sonstige Quellen	11

1 Situation

Luftschiffbau Zeppelin GmbH (LZ) plant den Bau eines Hotels auf dem Flurstück 79/1 Friedrichshafen-Fischbach. Die *Zeppelin Wohlfahrt GmbH (ZW)* ist Eigentümerin des Grundstückes. *LZ* möchte dieser Ausweisung dem landwirtschaftsschutzrechtlich sensiblen Areal Rechnung tragen und sicherstellen, dass eine begrenzte Anzahl von Gästen zu einem Zeitpunkt, Zutritt zum Hotel und dessen Grundstück gewährt wird.

Gleichzeitig soll die Anzahl der Gäste, die tatsächlich Zutritt erhalten haben, protokolliert werden. Dabei soll das verwendete Verfahren einen möglichst hohen Automatisierungsgrad aufweisen, um den *Human Factor* zu minimieren.

Zur Kontrolle der Einhaltung der Verpflichtungen nach Ziff. 8.1 bis 8.7 des Vertrages zwischen dem *BUND* und *LZ* wird ab dem Zeitpunkt der Aufnahme des Hotel- und/oder Gaststätten-/Restaurantbetriebs auf dem Grundstück ein Monitoring der Gästezahlen durchgeführt. *LZ* und *ZW* stellen sicher, dass alle Gäste, die das Grundstück betreten, in dem nachfolgend beschriebenen Buchungssystem datums- und uhrzeitgenau erfasst werden. Dabei gelten als Gäste alle Personen, die das Grundstück betreten bzw. sich dort aufhalten

- zum Zwecke einer Übernachtung,
- zum Zwecke der Teilnahme an einer Tagung, einem Seminar, einer Feier oder einer sonstigen Veranstaltung, oder
- zum Zwecke der Inanspruchnahme gastronomischer oder beherbergungsgewerblicher bzw. damit verbundener Dienstleistungen (Bewirtung, Wellnessangebote etc.).

Das Monitoring kann bezogen auf jedes Kalenderjahr übermittelt werden. Das Monitoring und die Darstellung der erfassten Daten sind dazu geeignet, durch stichprobenartige Kontrollen einen Abgleich zwischen den eingegebenen Daten und den tatsächlichen Gästezahlen vor Ort zu ermöglichen; dafür werden auch die Gästezahlen für den gastronomischen Betrieb einerseits und die Zahl der Gäste, die ausschließlich den Hotelbetrieb genutzt haben, andererseits gesondert dargestellt. Die inhaltliche Richtigkeit des Monitorings kann von einem öffentlich bestellten Wirtschaftsprüfer testiert werden.

2 Prämissen

LZ möchte die folgenden Zutrittsbeschränkungen auf seinem Gelände sicherstellen und dazu ein Gäste-Monitoring einführen.

- (1) Die konkreten Beschränkungen sollen sich je nach Saison unterscheiden. Im Folgenden sind die Beschränkungen tabellarisch aufgeführt.
- (2) Der Tagesdurchschnitt wird über das arithmetische Mittel jeweils für einen Kalendermonat ermittelt.
- (3) Zu keinem Zeitpunkt darf an einem Tag der Spitzenwert (Anzahl von Gästen zu einem Zeitpunkt für einen einzelnen Tag) überschritten werden.
- (4) Mitarbeiter des Hotelbetreibers sollen bei der Berechnung der oben genannten Personenzahlen nicht berücksichtigt werden.

Saison	Zeitraum	Anzahl Monate	Ø /Tag - Basis Saisonmonate	Maximalanzahl der Gäste zu einen Zeitpunkt/Tag
Saison Winter I	Nov./Jan./Feb.	3 Monate	91 Gäste	200 Gäste
Saison Winter II	Dez.	1 Monat	100 Gäste	200 Gäste
Saison Übergang	Okt./Mrz.	2 Monate	120 Gäste	220 Gäste
Saison Sommer	April - Sept.	6 Monate	180 Gäste	280 Gäste*

* für die Saison Sommer soll max. 3 x pro Monat (insgesamt max. 15 Tage in der Saison Sommer) die Beschränkung der Maximalzahl der Gäste zu einem Zeitpunkt von 280 Gäste auf 300 Gäste erhöht werden.

3 Aufgabenstellung



Dieses Konzept soll Methoden zur Auswertung der Besucherströme aufzeigen. Dabei sollen auch abhängige Themen aus den Bereichen *Datenschutz* und *Manipulationssicherheit* der Daten beleuchtet werden.

Explizit nicht Teil dieses Konzepts sollen Methoden zur physischen Beschränkung des Zugangs oder Konsequenzen bei Nicht-Erreichen der im Abschnitt 2 genannten Beschränkungen sein.

4 Technischer Ansatz

Zur Realisierung eines Gäste-Monitorings sind verschiedene technische Ansätze denkbar. Daher haben wir verschiedene Ansätze betrachtet und analysiert. Den nachfolgenden Ansatz halten wir für am passendsten und haben diesen daher genauer beschrieben.

4.1 Schnittstelle zur Hotel- und Restaurant-Software

Im geplanten Hotel soll die Hotelsoftware *Protel*, im Restaurant die Kassensoftware *Hypersoft* zum Einsatz kommen.

Beide genannten Produkte verfügen über Schnittstellen, über die auf die zu Grunde liegenden Daten zugegriffen werden kann. Damit ist eine regelmäßige Auswertung der Gästezahlen möglich.

4.1.1 Schnittstelle protel

Die Hotelsoftware bietet ein eigenes Business Intelligence Modul, das Zugriff auf zahlreiche Daten ermöglicht:

Business Intelligence (BI) Systeme extrahieren die Daten über die Geschäftsvorgänge im Hotel direkt aus der Datenbank des protel-Hotelmanagementsystems. Analyse- und Visualisierungsfunktionen stellen die Daten beispielsweise als Historie, Echtzeitanalyse oder Zukunftsprognose zur Verfügung und machen sie so zur Grundlage für schnellere und bessere Geschäftsentscheidungen.

4.1.2 Schnittstelle Hypersoft

Für *Hypersoft* steht eine **SOAP-kompatible HTTP-Schnittstelle** zur Verfügung. Auf den ersten Blick liefert diese Schnittstelle nicht die erforderlichen Daten zur gewünschten Auswertung, da laut der Dokumentation die Gastdaten nicht bereitgestellt werden.

Bei einer telefonischen Rückfrage beim Hersteller hat dieser jedoch die automatische Reporting-Funktion empfohlen. Damit lassen sich individuelle Reports zusammenstellen. Ein so generierter Report kann dann durch ein Skript weiterverarbeitet werden.

4.1.3 Auswertung und Archivierung

Zur Bereitstellung der benötigten Daten sollte sowohl eine tägliche als auch eine monatliche Aggregation und Auswertung der Daten erfolgen. Dies kann per zeitgesteuertem Skript erfolgen. Die Ergebnisse der Auswertung können dann bereitgestellt und gleichzeitig archiviert werden.

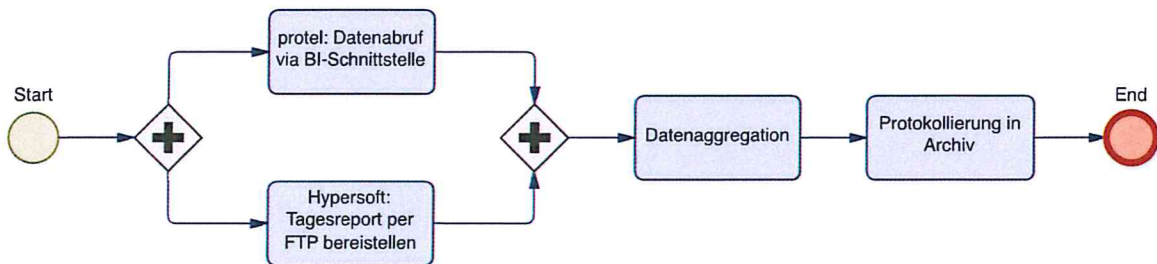


Abbildung 4.1: Prozess Auswertung und Archivierung per Software-Schnittstelle

Die anonymisierten Auslesungsdaten werden in der Software aggregiert und in einer nachvollziehbaren Gesamtstatistik auf Jahres-/Monats- und Tagesebene, bezogen auf § 8 des Einigungsvertrages, digital aufbereitet.

4.1.4 Zugang zur Auswertung für Externe

Um Dritten den Zugang zu den Auswertungsdaten zu ermöglichen, muss insbesondere der datenschutzrechtlichen Komponente Rechnung getragen werden. Im Speziellen muss sichergestellt werden, dass Externe nur Zugriff auf anonymisierte und aggregierte Daten Zugriff erhalten können. Dies ist technisch möglich, erfordert jedoch zusätzlichen, technischen Aufwand.

Ein möglicher Weg, dies zu realisieren, kann die Trennung von Quelldaten und anonymisierten Auswertungsdaten sein. Dabei können die anfallenden Daten in der Hotel- und Restaurantsoftware mit einer *Streaming Datapipeline* automatisiert auf ein getrenntes Auswertungssystem transferiert und im gleichen Schritt anonymisiert werden. Damit liegen auf dem Auswertungssystem keinerlei personenbezogene Daten vor (und auch ein Zugriff auf diese ist nicht möglich). Alle zur Auswertung erforderlichen Daten liegen jedoch in Echtzeit vor und können analysiert werden.

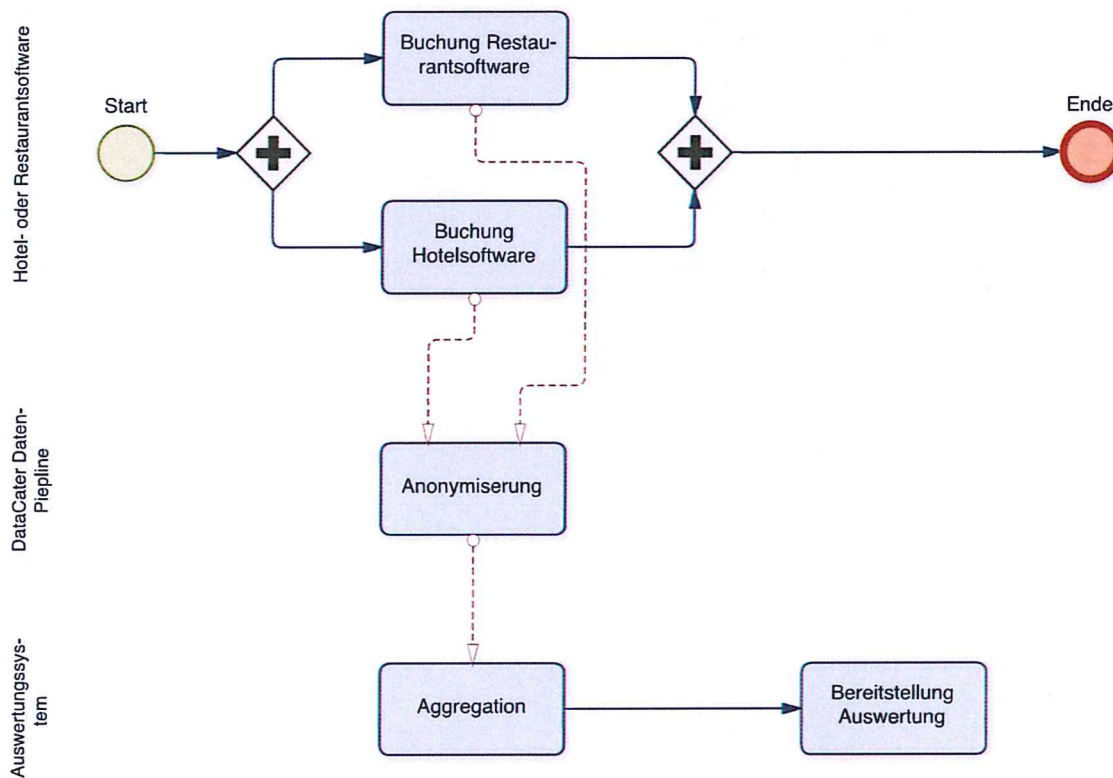


Abbildung 4.2: Prozess zur Anonymisierung der Daten für Zugriff Dritter

4.1.5 Fazit

Die Vorgehensweise über die Schnittstellen von Hotel- und Restaurant-Software ist zur Lösung der Aufgabenstellung gut geeignet. Die Vorteile liegen insbesondere in den Punkten:

- + Da die Software für Hotel und Restaurant ohnehin für den Betrieb benötigt wird, muss diese nicht zusätzlich angeschafft werden.
- + Die regelmäßige, automatisierte Auswertung der Besucherströme basierend auf der Anzahl Besucher ist technisch relativ einfach.
- + Gewünschte Sonderfälle in der Auswertung (z. B. Der Vorgang "Ein Hotelgast checkt morgens aus, ein anderer Hotelgast checkt am gleichen Tag ein." wird nur als eine Person gewertet.) lassen sich bei der Entwicklung der Auswertungsskripte individuell ergänzen.

5 Im Kontext relevante Themen



5.1 Datenschutz

Da das in diesem Dokument beschriebene Verfahren eine Erfassung und Verarbeitung von Daten voraussetzt, sind Betrachtungen rund um den Datenschutz zwangsläufig erforderlich. In diesem Dokument soll keine genaue Betrachtung der datenschutzrechtlichen Situation erfolgen. Vielmehr möchten wir eine erste Indikation dafür geben, welche Aspekte voraussichtlich relevant sind und genauer beleuchtet werden müssen.

5.1.1 Identifikation von Personen

Da bei dem beschriebenen System Personendaten ausgewertet werden, muss eine genaue Abstimmung mit dem Datenschutzbeauftragten stattfinden. Voraussichtlich ist jedoch eine anonyme Auswertung der Daten möglich.

5.2 Archivierung und Revisionsicherheit

Git wird in der Softwareentwicklung als Versionskontroll- bzw. Versionsverwaltungssystem eingesetzt. Dabei ist es zur Zeit der de-facto-Standard. *Git* erlaubt es jede Änderung an Dateien zu protokollieren. Dabei wird auch der für die Änderung Verantwortliche und jeweils eine eindeutige Prüfsumme als auch ein Zeitstempel erzeugt. Durch die weite Verbreitung stehen viele Werkzeuge für die Zusammenarbeit mit *Git* bereit, so dass dies als leichtgewichtiger Ansatz zur Archivierung und Protokollierung der täglich erzeugten Berichte genutzt werden kann.

Eine nachträgliche Manipulation von Daten in der *Git*-Historie ist nur mit großem Aufwand möglich. Daher kann basierend auf diesem Ansatz eine Revisionsicherheit hergestellt werden.

5.3 Ausfallsicherheit

Da die Auswertung der Daten nicht in Echtzeit erfolgen muss, ist es nicht erforderlich ein besonderes Augenmerk auf die Ausfallsicherheit des Systems zu legen. Die Auswertung ist im Nachhinein möglich – insofern hat ein Ausfall keinen Informationsverlust zur Folge. Ein Hochverfügbarkeits-Setup (HA) ist daher nicht erforderlich.

5.4 Überwachbarkeit

Der Prozess bzw. die Applikation soll automatisiert überwachbar sein, um einen Ausfall des Systems bemerken und darauf reagieren zu können. Da die Auswertung der Daten nicht in Echtzeit erfolgen muss, sind hier keine Sofortmaßnahmen bei einem erkannten Ausfall zu definieren.

Die vorgeschlagene Lösung erfüllt diese Anforderung, da eine Überwachung mit Standardtools möglich ist.

6 Glossar

BI Business Intelligence

Data Pipelines ermöglichen es, den Prozess der Datengewinnung, -bereinigung und bereitstellung zu automatisieren. Eine genauere Beschreibung ist in diesem [Blogartikel von DataCater zu Streaming Datapipelines](#) zu finden.

Git (Versionskontrollsystem) Git ist ein Open Source Versionskontrollsystem, dass die Speicherung und den Abruf der gesicherten Daten ermöglicht. Dabei ist Git ein modernes, sehr flexibles und bereits erprobtes System.

HA Hochverfügbarkeit (englisch high availability, HA) bezeichnet die Fähigkeit eines Systems, trotz Ausfalls einer seiner Komponenten mit einer hohen Wahrscheinlichkeit (oft 99,99 % oder besser) den Betrieb zu gewährleisten. In Abgrenzung zur Fehlertoleranz kann es beim Betrieb im Fehlerfall zu einer Unterbrechung kommen.

Hashwert Hashfunktionen können große Datenmenge auf kleinere Zeichenfolge reduzieren. Darüber hinaus können sie als Integritätsschutz dienen, indem ein elektronischer "Fingerabdruck" berechnet wird.

7 Quellen



7.1 Hotel- und Restaurantsoftware

- [Hypersoft, Restaurantsoftware](#)
- [protel, Hotelsoftware](#)

7.2 Sonstige Quellen

- [protel Business Intelligence](#)
- [Trusted timestamping](#)
- [What Is Blockchain-Based Timestamping and Who Needs It?](#)
- [DataCater](#)

Anlage 4

Nutzung: Mehrfamilien-Wohnhaus
Adresse: Am Seemoser Horn 26
Gemarkung: Friedrichshafen
Flurstück: 15

Lageplan (LUBW)



Mehrfamilien-Wohnhaus
Grenzhof 1
Friedrichshafen
414/3



Zeppelin-Universität
Am Seemoser Horn 20
Friedrichshafen
13/1



PSG-Vereinsheim
in der Zeppelin-Universität, Am Seemoser Horn 20

