

# **Städtebaulicher Vertrag (Durchführungsvertrag)**

**gem. § 12 BauGB zum vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
„Biogasanlage Lüderitz“ der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte**

Die

**Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte  
Bismarckstr. 5  
39517 Tangerhütte**

vertreten durch den Bürgermeister Herrn Andreas Brohm  
(nachstehend Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte genannt)

und

der

**Bioenergie Lüderitz GmbH & Co. KG  
Tangermünder Straße 59 F  
39517 Tangerhütte  
Ortsteil Lüderitz  
(nachstehend Vorhabenträger genannt)**

schließen folgenden Vertrag:

## Teil 1

### Allgemeines

#### § A1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist der vorzeitige vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Biogasanlage Lüderitz“ einschließlich der dazugehörigen Anlagen (**Durchführungsvertrag, Anlage 2**). Er umfasst die bestehende Biogasanlage einschließlich deren Erweiterung.
- (2) Mit Schreiben vom 21.12.2016 hat die Bioenergie Lüderitz GmbH und Co. KG an die Einheitsgemeinde Tangerhütte den Antrag zur Aufstellung eines vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. In seiner Sitzung vom 15.02.2017 hat der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte den Aufstellungsbeschluss (Beschluss-Nr. BV 502/2016) für den vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Biogasanlage Lüderitz“ gefasst.

Die im Vertragsgebiet befindlichen Grundstücke sind:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück-Nr.
1	Groß Schwarzlosen	1	1/14
2	Groß Schwarzlosen	1	24
3	Groß Schwarzlosen	1	23

#### § A2

#### Bestandteile des Vertrages

- (1) Antrag des Vorhabenträgers zur Aufstellung des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Biogasanlage Lüderitz einschließlich Übersichtskarte (**Anlage 1**) mit der Darstellung der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches
- (2) Vorhaben- und Erschließungsplan einschließlich Begründung und Umweltbericht sowie den dazugehörigen Anhängen und Anlagen (**Anlage 2**)

## **Teil 2 Vorhaben**

### **§ V1 Vorhabenbeschreibung**

Das Vorhaben umfasst die bestehende Biogasanlage Lüderitz einschließlich deren mit den dazu gehörenden Betriebs- und Nebengebäuden.

Die vorhandene Biogasanlage hat folgende Anlagenbestandteile:

- Fahrsiloanlage (bestehend aus 2 Silos)
- zwei Fermenter (Typ Harvestore 7320 mit 2.194 m<sup>3</sup>) mit integriertem Gasspeicher in der Tragluftabdeckung
- Gärrestlager (Typ Harvestore 11525 mit 6.801 m<sup>3</sup>) mit gasdichter Abdeckung und Gasspeicherung
- Blockheizkraftwerk-Modul mit 1.413 kW Feuerungswärmeleistung (Gasmotor Typ MWM)
- Heizölkessel mit 907 kW Feuerungswärmeleistung sowie Heizöllagertank
- Annahmedosierer mit Bandanlage
- Gülle-Vorschacht (Typ Saak mit 11 m<sup>3</sup>)
- Biologische Entschwefelungsanlage mit Gaskühlung, Trocknung und Nachreinigung
- Fackelanlage (Environtec)
- Vorhandener Wärmepufferspeicher (33 m<sup>3</sup>)

Die vorhandene Biogasanlage hat nachfolgende Leistungsparameter:

- Feuerungswärmeleistung: 1.413 kW
- Elektrischer Wirkungsgrad: 42,5 %
- Abgaswärme: 303 kW
- Kühlwasserwärme: 305 kW

Im Rahmen der geplanten Erweiterung der bestehenden Biogasanlage Lüderitz sind konkret folgende Komponenten geplant:

- zusätzliches Blockheizkraftwerk mit einer elektrischen Leistung von maximal 2.000 kW

- Gärresttrocknung von maximal 600 kW mit Luftwäscher (40.000 m<sup>3</sup> Rohgas)
- zusätzlicher Gasspeicher mit einem Volumen von maximal 5.360 m<sup>3</sup>
- zusätzlicher Wärmepufferspeicher mit einem Volumen von maximal 300 m<sup>3</sup>
- Separator
- zusätzlicher Trafo mit maximal 3.000 kVA

Der räumliche Geltungsbereich nach § A1 (1) des im vorliegenden Vertrag genannten Plangebietes entspricht dem der **Anlage 2** beigefügten vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Das Plangebiet wird gemäß BauNVO § 11 als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Biogasanlage festgelegt. Gemäß § 17 BauNVO wird die Grundflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. Eine Konkretisierung der festzulegenden Komponenten erfolgt im weiteren B-Planverfahren zum vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Biogasanlage Lüderitz“.

Die Biogasanlage soll planmäßig bis zum 31.12.2031 in Betrieb sein. Über einen Weiterbetrieb darüber hinaus wird nach diesem Zeitpunkt in Abhängigkeit von der dann gegebenen technischen und wirtschaftlichen Situation entschieden. Nach Beendigung der Betriebsphase werden der vollständige Rückbau der Biogasanlage und die sachgerechte Entsorgung aller technischen Komponenten durch den Vorhabenträger erfolgen.

## § V2

### Durchführung

- (1) Der Vorhabenträger übernimmt sämtliche Kosten dieses Vertrages, der Planungsverfahren und der Realisierung des Bebauungsplans, insbesondere die Planungs-, Erschließungs- und Durchführungskosten, Kosten für die Vermessung sowie die Kosten für das Bauleitplanverfahren (Genehmigung der Verfahrensakte) beim Landkreis Stendal (dieses hat vor der Baugenehmigung zu erfolgen). Ausgenommen sind die der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte entstehenden verwaltungsinternen Personal- und Sachkosten, die diese selbst zu tragen hat.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich hiermit gegenüber der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte zur Durchführung des in § V1 genannten Vorhabens innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (**Anlage 2**), und den im § V1 genannten baulichen Anlagen einschließlich den Regelungen dieses Vertrages.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte, dass in § V1 genannte Vorhaben in zwei Stufen umzusetzen. In der ersten Stufe werden der Gärresttrockner und der Separator errichtet. Dies erfolgt innerhalb von zwei Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung. In der zweiten Stufe werden das Blockheizkraftwerk, der

Gasspeicher, der Wärmepufferspeicher und der Trafo errichtet. Das gesamte Vorhaben ist drei Jahre nach Erteilung der ersten Baugenehmigung für die Anlagen der Stufe 1 abzuschließen (insgesamt nach drei Jahren). Bei den angegebenen Werten handelt es sich jeweils um Maximalwerte, eine Unterschreitung dieser aus Gründen der Wirtschaftlichkeit ist zulässig.

- (4) Voraussetzung für die Umsetzung der geplanten Erweiterung ist die Wirtschaftlichkeit der einzelnen Anlagenbestandteile die sich aus dem EEG (Erneuerbare-Energien-Gesetz) und den darin enthaltenen Vergütungssätzen im Rahmen der Flexibilisierung ergibt sowie die Erteilung einer Baugenehmigung durch die zuständige Genehmigungsbehörde.
- (5) Jeweils nach abschließender Fertigstellung der einzelnen Erweiterungsanlagen zeigt der Vorhabenträger der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte die vertragsgemäße Herstellung der in § V1 benannten Anlagen einschließlich der erforderlichen Ersatzmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und diesem Vertrag schriftlich an. Die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von vier Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Das Vorhaben ist von der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte und dem Vorhabenträger gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese vom Vorhabenträger unverzüglich zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen zu lassen. Der Vorhabenträger ist in diesem Fall verpflichtet, der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte bzw. den von dieser beauftragten Firmen entschädigungslos Zutritt zum Grundstück zu gewähren und sämtliche durch die Veranlassung und Durchführung der Maßnahme verursachten Kosten zu tragen.
- (6) Sollten im Rahmen der Stufe zwei die Maximalwerte nicht vollständig ausgeschöpft werden, gelten die bei der Abnahme nach Ablauf der 3 - Jahresfrist vorhandenen Leistungen bzw. Größen der installierten Anlagen als endgültig.
- (7) Wird die Erweiterung der Biogasanlage nicht innerhalb der in Abs. 3 genannten Fristen umgesetzt, soll die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 6 BauGB aufheben. Sollte es aufgrund der Wirtschaftlichkeit dazu kommen, dass lediglich die Anlagen der 2. Stufe nicht umgesetzt werden, erfolgt die Aufhebung des B-Planes nur für die Anlagen der 2. Stufe. Durch die Aufhebung der Satzung können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Verlauf eines gerichtlichen Verfahrens herausstellt oder es zur Nichtanwendung durch eine Behörde kommt.

- (8) Der Vorhabenträger stellt die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte vorsorglich von sämtlichen Ansprüchen Dritter frei (z.B. wegen etwaiger Beeinträchtigungen des Eigentums), die ihr gegenüber in Verbindung mit der Planung oder Durchführung des Vorhabens einschließlich der Baugenehmigung geltend gemacht werden. Dazu gehören auch Kosten für eine etwaige Verteidigung des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans und seiner Durchführung.
- (9) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, unabhängig von den Eigentumsverhältnissen, zur verkehrstechnischen Instandhaltung der von ihm benutzen Zuwegung von der B 189 bis zur Einfahrt zur Biogasanlage sowie der nur von ihm genutzten Feuerwehrezufahrt über den Akazienweg. Im vorliegenden Durchführungsvertrag wird die Instandhaltung der Gemeindewege geregelt. Die verkehrstechnische Instandhaltung der privaten Wege ist mit den Eigentümern über entsprechende Nutzungsverträge zu regeln.

Flur	Flurstück	Gemarkung	GB Blatt	Fläche in m <sup>2</sup>	Eigentümer
2	417	Groß Schwarzlosen	872	1.375	Stadt Tangerhütte
1	1/12	Groß Schwarzlosen	981	1.133	Stadt Tangerhütte
1	2	Groß Schwarzlosen	981	9.550	Stadt Tangerhütte
3	32/3	Groß Schwarzlosen	981	5.615	Stadt Tangerhütte
3	34/12	Groß Schwarzlosen	1566	9.593	Stadt Tangerhütte

Die Instandhaltung erfolgt eigenständig ohne gesonderte Aufforderung durch die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte. Sollte der Vorhabenträger der laufenden Instandhaltung der Zuwegung nicht nachkommen, erfolgt eine einmalige Aufforderung durch die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte. Ist diese ergebnislos, ist die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte berechtigt die Instandhaltung der Zuwegung auf Kosten des Vorhabenträgers durchzuführen.

- (10) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, im Rahmen der Genehmigung nach BImSchG entsprechend § V2 (3) beim Bauordnungsamt des Landkreises Stendal einen genehmigungsfähigen Bauantrag zu stellen. Die entsprechend § 71 (3) Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) zu stellende Rückbaubürgschaft wird Bestandteil der Baugenehmigung. Die Hinterlegung erfolgt vor Baubeginn beim Bauordnungsamt des Landkreises Stendal durch eine Bank- oder Versicherungsbürgschaft, die in der Höhe vom Bauordnungsamt des Landkreises Stendal festgelegt wird.
- (11) Zur Sicherung der in den Absätzen 2 bis 6 eingegangenen Bindungen verpflichtet sich der Vorhabenträger, der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte für jede einzelne Zuwiderhandlung

gegen eine dort aufgeführte Regelung eine Vertragsstrafe in Höhe von EUR 5.000,00 [in Worten: Fünftausend Euro] zu zahlen.

### **§ V3**

#### **Sitz des Vorhabenträgers**

- (1) Aufgrund der durchzuführenden Ausgleichs-, Ersatz- und Pflegemaßnahmen für die Bestandsanlage einschließlich deren Erweiterung über den Zeitraum der Betriebsgenehmigung ist eine möglichst orts- und zeitnahe Abwicklung dieses Vertrages sicherzustellen. Ferner soll die im Zusammenhang mit der Biogasanlage anfallende Gewerbesteuer in der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte verbleiben.
- (2) Um die in § V3 (1) aufgezählten und in diesem Vertrag und den benannten Anlagen konkretisierten Maßnahmen auch möglichst wirksam durchführen oder bei einer Durchführung durch Dritte kontrollieren zu können, wird der Vorhabenträger den Sitz während der gesamten Betriebsdauer der Biogasanlage in der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte beibehalten.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, im Falle der Übertragung der Biogasanlage auf eine andere Betreibergesellschaft durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen sicherzustellen, dass diese ihren Geschäftssitz ebenfalls in der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte hat. Der Nachweis hat gemäß den Regelungen in § V3 Abs. (2) spätestens vier Monate nach Übertragung zu erfolgen.
- (4) Sollte der Vorhabenträger seinen Sitz nicht wie in Abs. 2 vorgesehen, in der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte beibehalten oder verstößt er gegen die Pflicht nach Abs. 3, zahlt der Vorhabenträger an die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte eine einmalige Vertragsstrafe in Höhe von EUR **250.000,00** [in Worten: Zweihundertfünfzigtausend Euro].

### **Teil 3**

#### **Erschließung**

#### **§ E1**

##### **Zuwegung**

Weder in der Errichtungsphase noch in den Phasen Betrieb und Rückbau sind Maßnahmen zum Straßen- und Wegebau zum Vertragsgebiet erforderlich, weil geeignete Zuwegungen bereits vorhanden sind (Instandhaltung der Zuwegungen s.a. unter § V2 Abs.7).

#### **§ E2**

##### **Netzanschluss**

Aufgrund dessen, dass es sich bei dem Vorhaben um eine Energieerzeugungsanlage handelt, wird es gesonderte Vertragsbeziehungen zum Energieversorger der Avacon AG zur Einspeisung der Energie ins Netz geben. Diese sind nicht Gegenstand des vorliegenden Vertrages.

#### **§ E3**

##### **Wasser**

Die Erweiterung des Trinkwasseranschlusses ist für das geplante Vorhaben im Rahmen des Planverfahrens zu prüfen. Diese sind in einem gesonderten Vertrag mit dem Wasserverband Stendal/ Osterburg zu regeln. Diese sind nicht Gegenstand des vorliegenden Vertrages.

### **Teil 4**

#### **Interne und externe Ausgleichsmaßnahmen**

#### **§ M1**

##### **Kompensationsmaßnahmen**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte, für die Bestandsanlage die im vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als nachrichtliche Übernahme enthaltenen Kompensationsmaßnahmen in der Pflanzperiode 2017/2018 umzusetzen. Für die Erweiterung der Biogasanlage (insbesondere der Flexibilisierung) ist die Realisierung der Ersatzmaßnahme E1 spätestens 12 Monate nach Rodung des Waldbestandes abzuschließen (siehe ergänzende Stellungnahme der Unteren Forstbehörde des Landkreises Stendal vom 25.10.2017).

- (2) Zur Sicherung der Durchführung der Kompensationsmaßnahmen übergibt der Vorhabenträger der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte nach Erteilung der Baugenehmigung eine unwiderrufliche, selbstschuldnerische Bürgschaft einer deutschen Bank oder Sparkasse in Höhe der geschätzten Herstellungskosten dieser Kompensationsmaßnahmen von EUR 10.000 [in Worten: Euro zehntausend].

## **Teil 5**

### **Schlussbestimmungen**

#### **§ S1**

##### **Kostentragung**

Der Vorhabenträger trägt sämtliche Kosten der Realisierung des Vorhabens, der Erschließungsmaßnahmen und der festgelegten Kompensationsmaßnahmen. Soweit über die in Teil 3 Erschließung genannten Maßnahmen weitere Maßnahmen zur Erschließung erforderlich sind, insbesondere für die Zuwegung, den Netzanschluss oder die Löschwasserversorgung, trägt sie der Vorhabenträger selbst.

#### **§ S2**

##### **Haftungsausschluss**

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte keine Verpflichtung zur Aufstellung der Satzung über den vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Eine Haftung der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte für etwaige zusätzliche Aufwendungen, die im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung erforderlich werden könnten, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung können Ansprüche gegen die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung über den vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Verlaufe eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

### **§ S3**

#### **Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen**

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden zwischen den Vertragspartnern bestehen nicht. Der Vertrag wird zweifach ausgefertigt. Die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Die Vertragsparteien bestätigen gegenseitig, dass die Regelungen dieses Vertrages insgesamt und im Einzelnen angemessen sind, im sachlichen Zusammenhang mit den vereinbarten Leistungen und Gegenleistungen stehen und Voraussetzungen oder Folgen des geplanten Vorhabens sind.
- (3) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise ungültig sein oder werden, so vereinbaren die Vertragsparteien ausdrücklich, dass hiervon die Gültigkeit der anderen Vertragsteile nicht berührt wird. Die Vertragspartner verpflichten sich, die ungültigen Regelungen durch gültige Regelungen zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Gehalt der ungültigen Regelungen so weit wie möglich entsprechen.

### **§ S4**

#### **Rechtsnachfolge**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit der Pflicht zur Weitergabe zu übertragen. Die Übertragung ist durch die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte schriftlich zu genehmigen. Die Zustimmung darf nur dann verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb der in § V2 geregelten Fristen durch den Wechsel des Vorhabenträgers gefährdet ist.
- (2) Der Vorhabenträger haftet der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte als Gesamtschuldner für die Erfüllung der in dem Vertrag geregelten Verpflichtungen neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte diese nicht ausdrücklich aus der Haftung entlassen hat. Der Vorhabenträger ist aus der Haftung zu entlassen, wenn die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und der sonstigen in diesem Vertrag vereinbarten Maßnahmen realisiert ist.

**§ S5**

**Wirksamwerden**

- (1) Der Vertrag wird erst wirksam, wenn die Satzung über den vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Wesentlichen mit den darin enthaltenen Festsetzungen in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.

Für die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte

Für den Vorhabenträger:

.....

Tangerhütte, 21.03.2018

Ort, Datum

Ort, Datum

.....

**Bioenergie Lüderitz**  
GmbH & Co. KG  
Tangermünder Straße 59 F  
39517 Tangerhütte OT Lüderitz  
*St. Halme*

Andreas Brohm

Vorhabenträger

Bürgermeister

**Anlagen:**

- Anlage 1: Antrag des Vorhabenträgers zur Aufstellung des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Biogas Lüderitz“
- Anlage 2: Vorhaben- und Erschließungsplan einschließlich Begründung und Umweltbericht einschließlich der dazugehörigen Anlagen