

# **Städtebaulicher Vertrag (Durchführungsvertrag)**

**gem. § 12 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
„Tierhaltungsanlage Mahlpfuhl“  
der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte**

Die

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

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

und

die

**Freiland Mahlpfuhl GmbH  
Schönwalder Str. 3  
39517 Tangerhütte**

vertreten durch den Geschäftsführer Herr Axel Kahmann  
(nachstehend Vorhabenträger genannt)

schließen folgenden Vertrag:

**Teil 1**  
**Allgemeines**

**§ A1 Gegenstand des Vertrages**

- (1) Gegenstand des Vertrages ist der in der Übersichtskarte (**Anlage 2**) dargestellte räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Tierhaltungsanlage Mahlpfuhl“. Er umfasst die Errichtung einer Tierhaltungsanlage mit Freilandhaltung.
- (2) Mit Schreiben vom 15.06.2020 an die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte hat die Freiland Mahlpfuhl GmbH den Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Vom Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte ist bei Befürwortung des Vorhabens ein entsprechender Aufstellungsbeschluss zu fassen.
- (3) Das Vertragsgebiet umfasst die in der Übersichtskarte (**Anlage 2**) dargestellten Flächen. Die Flurstücke 49/1 und 51 der Flur 2 der Gemarkung Mahlpfuhl befinden sich im Eigentum von Gabriele Allmrodt und Axel Kahmann zu je 1/2. Das Einverständnis der Grundstückseigentümer liegt vor. Das Flurstück 101/53 befindet sich im Eigentum der Freiland Mahlpfuhl GmbH. Das Flurstück 48 (tlw.) dient ausschließlich der Erschließung des Planvorhabens. Entsprechende Dienstbarkeiten und Wegerechte sind im Grundbuch eingetragen. Der Eigentümer Hans-Dieter Estedt wurde über das Vorhaben informiert.

Die im Vertragsgebiet befindlichen Grundstücke sind:

<b>Gemarkung</b>	<b>Flur</b>	<b>Flurstück-Nr.</b>
Mahlpfuhl	2	48 (tlw.)
Mahlpfuhl	2	49/1 (tlw.)
Mahlpfuhl	2	51 (tlw.)
Mahlpfuhl	2	101/53

**§ A2**  
**Bestandteile des Vertrages**

Bestandteil des Vertrages ist die Übersichtskarte mit der Darstellung der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (**Anlage 2**).

## **Teil 2**

### **Vorhaben**

#### **§ V1**

##### **Vorhabenbeschreibung**

Das Vorhaben umfasst die Errichtung einer Tierhaltungsanlage mit Freilandhaltung und den dazu gehörenden Betriebs- und Nebengebäuden.

Der räumliche Geltungsbereich nach § A1 (1) des im vorliegenden Vertrag genannten Plangebietes entspricht der in der **Anlage 2** beigefügten Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung *Tierhaltungsanlage* gemäß § 11 BauNVO ermöglicht die planungsrechtliche Umsetzung des Vorhabens. Gemäß § 17 BauNVO wird die Grundflächenzahl mit voraussichtlich 0,6 festgesetzt. Eine Konkretisierung der festzulegenden Komponenten erfolgt im weiteren B-Planverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

#### **§ 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (**Anlage 2**) und den im § V1 genannten Festlegungen zur Art der baulichen Nutzung und der festgesetzten Grundflächenzahl einschließlich den Regelungen dieses Vertrages.
- (3) Der Vorhabenträger wird innerhalb von drei Monaten nach Satzungsbeschluss einen vollständigen genehmigungsfähigen Bauantrag für das in § V1 genannte Vorhaben stellen.

- (4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte, das in § V1 genannte Vorhaben, innerhalb von drei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans vollständig fertig zu stellen.
- (5) Nach abschließender Fertigstellung des Vorhabens zeigt der Vorhabenträger der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte die vertragsgemäße Herstellung der Erschließungs- und Kompensationsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des 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) Wird das Vorhaben nicht innerhalb der in Abs. 4 genannten Frist durchgeführt, kann die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 6 BauGB aufheben. 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 Unwirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Verlauf eines gerichtlichen Verfahrens herausstellt.
- (7) 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans und seiner Durchführung.

- (8) Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Falle des Abbruchs der Baumaßnahmen oder des Nichtbetreibens der Tierhaltungsanlage über einen Zeitraum von mehr als 36 Monaten alle oberirdischen und unterirdischen baulichen Anlagen, einschließlich der erdgebundenen Verkabelung, innerhalb von 12 Monaten auf eigene Kosten zurückzubauen. Der Abbruch der Baumaßnahmen sowie das Nichtbetreiben der Tierhaltungsanlage sind der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte unverzüglich schriftlich anzuzeigen.
- (9) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, 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 Rückbauverpflichtung wird Bestandteil der Baugenehmigung.

### **§ V3**

#### **Sitz des Vorhabenträgers**

- (1) Aufgrund der bei Realisierung der Tierhaltungsanlage durchzuführenden Ausgleichs-, Ersatz- und Pflegemaßnahmen über den Zeitraum der Betriebsgenehmigung der geplanten Tierhaltungsanlage ist eine möglichst zeitnahe Abwicklung dieses Vertrages sicherzustellen. Ferner soll die im Zusammenhang mit der Tierhaltungsanlage anfallende Gewerbesteuer in der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte verbleiben.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich auf der Grundlage des § V3 (1) sicherzustellen, dass die Betreibergesellschaft ihren Sitz in der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte hat. Dies ist der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte durch einen entsprechenden Handelsregisterauszug, die Gewerbebeanmeldung und eine Anzeige beim zuständigen Finanzamt nachzuweisen. 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 Tierhaltungsanlage in der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte beibehalten.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, im Falle der Übertragung der Tierhaltungsanlage 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** [in Worten: zweihundertfünfzigtausend Euro]. Der Nachweis eines geringeren Schadens bleibt dem Vorhabenträger vorbehalten.

### **Teil 3**

#### **Erschließung**

#### **§ E1**

##### **Zuwegung**

Die Erschließung ist Bestandteil des Planverfahrens. Die Erschließung erfolgt über den südlich gelegenen Wirtschaftsweg. Erforderliche Erschließungskosten für das Vorhaben fallen zu Lasten des Vorhabenträgers.

#### **§ E2**

##### **Netzanschluss**

Eine Anfrage zum Anschluss ist beim Energieversorger der Avacon AG bereits angefragt. Diese ist nicht Gegenstand des vorliegenden Vertrages.

#### **§ E3**

##### **Wasser**

Der Trinkwasseranschluss ist für das geplante Vorhaben im Rahmen des Planverfahrens angefragt. Diese sind in einem gesonderten Vertrag mit dem Wasserverband Stendal/Osterburg zu regeln. Dieser ist nicht Gegenstand des vorliegenden Vertrages.

## **Teil 4**

### **Interne und externe Ausgleichsmaßnahmen**

#### **§ M1**

##### **Kompensationsmaßnahmen**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte, spätestens 12 Monate nach Inbetriebnahme der Tierhaltungsanlage sämtliche während des Planverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Tierhaltungsanlage Mahlpfuhl“ festgesetzten Kompensationsmaßnahmen (Ausgleichs- und ggf. Ersatzmaßnahmen) durchzuführen.

## **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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Eine Haftung der Stadt 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 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 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:

.....

.....

Ort, Datum

Ort, Datum

.....

.....

Andreas Brohm

Freiland Mahlpfuhl GmbH

Bürgermeister

Vorhabenträger