

# Städtebaulicher Vertrag (Durchführungsvertrag)

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

Die

Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte,  
Bismarckstraße 5, 39517 Tangerhütte,  
vertreten durch den Bürgermeister Herrn Andreas Brohm

- nachstehend „**Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte**“ genannt -

und

die

Biogas Schönwalde GmbH & Co. KG,  
Dorfstraße 3, 39517 Tangerhütte OT Schönwalde,  
vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Heinrich Themann

- nachstehend „**Vorhabenträger**“ genannt -

schließen folgenden Vertrag:

**Teil 1**  
**Allgemeines**

**§ A1 Gegenstand des Vertrags**

- (1) Gegenstand des Vertrags ist der in der Übersichtskarte (**Anlage 1**) dargestellte räumliche Geltungsbereich des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Biogasanlage Schönwalde." Er umfasst die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Biogasanlage.
- (2) Mit dem Schreiben vom 17.06.2019 hat die Biogas Schönwalde GmbH & Co. KG an die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte den Antrag nach § 12 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung eines vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt. Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte hat am 06.11.2019 den Aufstellungsbeschluss gefasst.
- (3) Das Vertragsgebiet umfasst die in der Übersichtskarte (**Anlage 1**) dargestellten Flächen. Die Grundstücke in der Gemarkung Schönwalde, Flur 1, Flurstücke 613, 614, 615 und 616 (tlw.) befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.
- (4) Die im Vertragsgebiet befindlichen Grundstücke sind:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück-Nr.
1	Schönwalde	1	613
2	Schönwalde	1	614
3	Schönwalde	1	615
4	Schönwalde	1	616 (tlw.)

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

Bestandteil des Vertrags ist die Übersichtskarte mit der Darstellung der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (**Anlage 1**).

## Teil 2 Vorhaben

### § V1 Vorhabenbeschreibung

Der Vorhabenträger betreibt am Standort, Gemarkung Schönwalde, Flur 1, Flurstücke 613, 614, 615 und 616 (tlw.) eine Biogasanlage mit einer elektrischen Leistung von 549 kW und einer jährlich produzierten Gasmenge von max. 2,3 Mio. Nm<sup>3</sup>. Mit der erzeugten Wärmeenergie hat der Vorhabenträger die Wärmeversorgung der Ortschaft Schönwalde übernommen. Der erzeugte Strom wird in das öffentliche Netz eingespeist. Die Biogasanlage ist bauplanungsrechtlich nach § 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB genehmigt worden. Durch die Aufstellung des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen der Betrieb der Biogasanlage, die Wärmeversorgung der Ortschaft Schönwalde und die Voraussetzung für die zukünftig notwendigen Änderungen langfristig gesichert werden. Eine bauliche Änderung, das Ersetzen der Flexo-Dächer durch Tragluftdächer (Stand der Technik), soll den wirtschaftlichen Weiterbetrieb gewährleisten. Eine Leistungssteigerung erfolgt zukünftig nicht.

Der räumliche Geltungsbereich nach § A1 (1) des im vorliegenden Vertrag genannten Plangebiets entspricht dem in der **Anlage 1** beigefügten Lageplan zum vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Das Plangebiet wird gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Biogas“ festgelegt. Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt. Die maximal zulässige Bauhöhe von Gebäuden und Anlagenteilen wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO auf 18,00 m über den Bezugspunkt von 37,0 m ü.HN begrenzt (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

Die Biogasanlage soll planmäßig mindestens 20 Jahre 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 Vertrags, der Planungsverfahren und der Realisierung des Bebauungsplans, insbesondere die Planungs-, Erschließungs- und Durchführungskosten, die 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 innerhalb von drei Jahren nach Satzungsbeschluss die Maßnahmen des in § V1 genannten Vorhabens innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans (**Anlage 1**) umzusetzen; einschließlich der in § V1 genannten Festlegungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung.
- (3) Der Vorhabenträger wird innerhalb von einem Jahr 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 3 Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung 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 vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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 Verzugs 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 vorzeitigen 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 vorzeitigen 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 vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans und seiner Durchführung.
- (8) Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Falle des Abbruchs der Baumaßnahmen oder des Nichtbetreibens der Biogasanlage über einen Zeitraum von mehr als 24 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 Biogasanlage 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 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.
- (10) Zur Sicherung der in den Absätzen 2 bis 5 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 € zu zahlen.

### **§ V3 Sitz des Vorhabenträgers**

- (1) Aufgrund der durchzuführenden Ausgleichs-, Ersatz- und Pflegemaßnahmen bei der Änderung der Biogasanlage über den Zeitraum der Betriebsgenehmigung der Biogasanlage ist eine möglichst orts- und zeitnahe Abwicklung dieses Vertrags sicherzustellen. Ferner soll die im Zusammenhang mit der Biogasanlage 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 Gewerbeanmeldung sowie eine Anzeige beim zuständigen

Finanzamt nachzuweisen. Um die in § V3 (1) aufgezählten und in diesem Vertrag 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 (2) spätestens vier Monate nach Übertragung zu erfolgen.
- (4) Sollte der Vorhabenträger seinen Sitz nicht wie in § V3 (2) vorgesehen, in der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte beibehalten oder verstößt er gegen die Pflicht nach § V3 (3), zahlt der Vorhabenträger an die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte eine einmalige Vertragsstrafe in Höhe von EUR 250.000,00 €.

### **Teil 3**

#### **Erschließung**

##### **§ E1 Zuwegung**

Weder in der Errichtungsphase noch in den Phasen des Betriebs und Rückbaus sind Maßnahmen zum Straßen- und Wegebau zum Vertragsgebiet erforderlich, da geeignete Zuwegungen bereits vorhanden sind.

##### **§ 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 Vertrags.

##### **§ 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 Vertrags.

## Teil 4

### Interne und externe Ausgleichsmaßnahmen

#### § M1 Kompensationsmaßnahmen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte, spätestens 12 Monate nach der Durchführung des Vorhabens sämtliche im Planverfahren zum vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen (Ausgleichs- und ggf. Ersatzmaßnahmen) durchzuführen.
- (2) Zur Sicherung der Durchführung der Kompensationsmaßnahmen übergibt der Vorhabenträger der Stadt nach Erteilung der Baugenehmigung eine unwiderrufliche, selbstschuldnerische Bürgschaft einer deutschen Bank oder Sparkasse in Höhe der geschätzten Herstellungskosten dieser Kompensationsmaßnahmen von EUR 10.000,00€.

## Teil 5

### Schlussbestimmungen

#### § S1 Kostentragung

Der Vorhabenträger trägt sämtliche Kosten der Realisierung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen sowie 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 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 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 Vertrags 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 Vertrags 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 sind.

### § S5 Wirksamwerden

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.

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte

Schönwalde 09.12.2020

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum



**Biogas Schönwalde**  
GmbH & Co. KG  
Dorfstraße 3  
39517 Schönwalde

\_\_\_\_\_  
Biogas Schönwalde GmbH & Co. KG

#### Anlagen:

Übersichtskarte Geltungsbereich „Biogasanlage Schönwalde“

