

# **Städtebaulicher Vertrag (Durchführungsvertrag)**

**gem. § 12 BauGB zur Bauleitplanung  
zur Errichtung eines NORMA-Marktes in der Bismarckstraße**

Die

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

vertreten durch den Bürgermeister  
Herrn A. Brohm (nachstehend Stadt genannt)

und

**MGR Grundstücksgesellschaft Tangerhütte GmbH & Co. KG,  
Manfred-Roth-Str. 7  
90766 Fürth  
c/o NORMA Logistikzentrum Mittelelbe GmbH & Co. KG  
Wörmlitzer Straße 3  
39126 Magdeburg**

vertreten durch Frau I. Kaiser und Frau J. Gores (nachstehend Vorhabenträger  
genannt)

schließen folgenden städtebaulichen Vertrag:

## Teil 1

### Allgemeines

#### § A1

##### Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist die Ausweisung eines Sondergebietes großflächiger Einzelhandel (**Anlage 1 vorhabenbezogener Bebauungsplan NORMA Bismarckstraße**) zur Errichtung eines NORMA - Marktes in der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte, nachstehend „NORMA Bismarckstraße“ genannt.

Im Parallelverfahren wurde der wirksame Flächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte geändert (4. Änderung FNP - **Anlage 2**).

- (2) Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte hat am 30.05.2018 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „NORMA Bismarckstraße“ und die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.
- (3) Das Vertragsgebiet, umfasst die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Planzeichnung Teil A (**Anlage 1**) dargestellten Flächen.
- (4) Im Vertragsgebiet befinden sich nachfolgende Grundstücke:

**Tabelle 1: räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes**

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück-Nr.
1	Tangerhütte	5	310 teilweise
2	Tangerhütte	5	394 teilweise
3	Tangerhütte	6	8
4	Tangerhütte	6	191
5	Tangerhütte	6	192
6	Tangerhütte	6	193
7	Tangerhütte	6	194
8	Tangerhütte	6	227
9	Tangerhütte	6	228
10	Tangerhütte	6	229
11	Tangerhütte	6	231
12	Tangerhütte	6	232
13	Tangerhütte	6	237
14	Tangerhütte	6	238
15	Tangerhütte	6	239
16	Tangerhütte	6	240
17	Tangerhütte	6	244/6

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück-Nr.
18	Tangerhütte	6	245/6
19	Tangerhütte	6	246/6
20	Tangerhütte	6	267
21	Tangerhütte	6	277 teilweise

- (5) Folgende im Absatz 4 Tabelle 1 genannten Flurstücke sind mit einem Optionskaufvertrag für den Vorhabenträger gesichert:

FLS 194, 228, 229, 231 (teilweise), 232, 237 (teilweise), 238, 239, 240

Alle übrigen in Tabelle 1 benannten Flurstücke befinden sich weiterhin im Eigentum der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte.

- (6) Aufgrund der erforderlichen baulichen Veränderungen des Kreuzungs- und Einmündungsbereiches an der Bismarckstraße ist nach Abschluss der Arbeiten eine Vermessung des Flurstücks 194 zur Feststellung der Fläche, welche im Eigentum des Vorhabenträgers verbleibt und welche Fläche in das Eigentum der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte übergeht, notwendig. Die Vermessung kann erst nach Fertigstellung der Baumaßnahmen durchgeführt werden. Die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte wird die festgestellte Verkehrsfläche entsprechend vom Vorhabenträger erwerben.

Zur Abrundung und Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten wird eine Teilfläche vom Flurstück 227 mit in die A + E Maßnahmen einbezogen. Der Erwerb erfolgt durch den Vorhabenträger von der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte.

Der jeweilige Grunderwerb wird zu gegebener Zeit notariell beglaubigt.

Des Weiteren ist eine Zerlegungsvermessung der Flurstücke 231, 237 und 239 unumgänglich, um den Kaufvertrag vom 29.08.2017 in Zusammenhang mit dem Nachtrag vom 20.08.2019 zum genannten Kaufvertrag und dem damit verbundenen Eigentumsübergang der entsprechenden Flächen abzuwickeln. Der Zeitpunkt der Vermessung ist noch zu klären und wird nicht im Städtebaulichen Vertrag geregelt.

## § A2

### Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- (1) der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan, textlichen Festsetzungen einschließlich Begründung und Umweltbericht und Anhänge (**Anlage 1**)
- (2) die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes Stadt Tangerhütte (Anlage 2)

## Teil 2

### Vorhaben

#### § V1

##### Vorhabenbeschreibung

Das Vorhaben umfasst die Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel in Verbindung mit der geplanten Errichtung und den Betrieb eines NORMA Lebensmittelmarktes in dem unter § A1 (1) des Vertrages genannten Plangebiet und den als **Anlage 1** beigefügten Unterlagen (siehe Absatz 2, § A2).

#### § V2

##### Durchführung

- (1) Der Vorhabenträger übernimmt sämtliche Kosten dieses Vertrages, der Planungsverfahren und der Realisierung des Bebauungsplans, insbesondere die Planungs-, Erschließungs- und Durchführungskosten, Kosten zur Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen und der festgelegten Ausgleichsmaßnahmen, Kosten für die Vermessung sowie die Kosten für die Genehmigung des Bauleitplanverfahrens beim Landkreis Stendal. Ausgenommen sind die der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte entstehenden verwaltungsinternen Personal- und Sachkosten, die diese selbst zu tragen hat.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich 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 Festsetzungen 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. 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, deren Höhe vom Bauordnungsamt des Landkreises Stendal festgelegt wird.
- (4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte, dass in § V1 genannte Vorhaben innerhalb von drei Jahren, nach einer formell bestandskräftigen und vollziehbaren Erteilung der Baugenehmigung, vollständig fertig zu stellen.
- (5) Zur Sicherung der Durchführung der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen 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 der Ausgleichsmaßnahmen von 157.698,50 EUR [in Worten: einhundertsebenundfünfzigtausendsechshundertachtundneunzig Euro und fünfzig Cent].
- (6) Nach abschließender Fertigstellung des Vorhabens zeigt der Vorhabenträger der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte die vertragsgemäße Herstellung der Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und den Festlegungen aus 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 schnellstmöglich zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen zu lassen, jedoch dürfen hierfür die Gewährleistungsansprüche nicht gefährdet werden. Der Vorhabenträger ist in diesem Fall verpflichtet, der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte bzw. den von dieser beauftragten Firmen entschädigungslos Zutritt zu den Grundstücken zu gewähren und sämtliche durch die Veranlassung und Durchführung der Maßnahme verursachten Kosten zu tragen.

- (7) Wird das Vorhaben nicht innerhalb der in Abs. 3 genannten Frist durchgeführt, kann die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte die Satzung über 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.
- (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 könnten. Dazu gehören auch Kosten für eine etwaige Verteidigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und seiner Durchführung. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Falle eines Abbruchs der Baumaßnahmen auf den benannten Flurstücken nach Ablauf der im § V2 Absatz (4) benannten Frist alle oberirdischen und unterirdischen baulichen Anlagen, einschließlich der erdgebundenen Verkabelung, die mit der Erschließung des Bebauungsplangebietes verbunden sind, innerhalb von 12 Monaten auf eigene Kosten zurückzubauen. Der Abbruch der Baumaßnahmen sind der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Die vor Baubeginn vorhandenen Leitungen sind davon ausgenommen.

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 [in Worten: fünftausend Euro] zu zahlen. Sollte die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte eine etwaige Zuwiderhandlung feststellen, ist diese gegenüber dem Vorhabenträger schriftlich mitzuteilen und es ist dem Vorhabenträger eine angemessene Frist für eine mögliche Nachbesserung zu gewähren.

### **Teil 3**

#### **Erschließung**

##### **§ E1**

##### **Zuwegung**

Die Kosten für die erforderlichen Änderungen und Herstellung von Zuwegungen (Straßen- und Wegebau) und Anschlüsse an die Haupteerschließungsstraße zum Vertragsgebiet trägt der Vorhabenträger. Sollten diese Kosten zur Unwirtschaftlichkeit des Projektes führen, kann der Vorhabenträger, ohne Ersatzmaßnahmen und -kosten zu leisten, von dem Projekt zurücktreten.

Die Ausführungsunterlagen werden von einem nachweislich dafür qualifizierten Planungsbüro durchgeführt und sind vor Beginn der Straßenbauarbeiten hinsichtlich Bemessung, Umfang und Ausführung der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte vorzustellen.

Die Funktionstüchtigkeit der zur Schnittstelle gehörenden Straßen-, Park- und Entwässerungsflächen ist zu gewährleisten. Der Zustand dieser Flächen ist vor Beginn der Baumaßnahme mit Fotos und in einer gemeinsamen Begehung der Vertragspartner zu dokumentieren. Ein Exemplar dieser Dokumentation erhält die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte jeweils in digitaler und analoger Form. Im Zuge der Baumaßnahme verursachte Verschmutzungen oder Schäden sind unverzüglich durch den Vorhabenträger zu beseitigen.

Für die Einhaltung der Grundstücksgrenzen ist der Vorhabenträger verantwortlich. Erforderlichenfalls ist eine Grenzmarkierung während der Baumaßnahmen durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur durchführen zu lassen.

Eine Überlassung von Park- und Entwässerungsflächen an den Vorhabenträger ist nur möglich wenn es die NASA GmbH in 39104 Magdeburg, Am Alten Theater 4, gestattet, da diese im Zuge des Schnittstellenbaus gefördert wurden und noch der Zweckbindung unterliegen.

Die Erreichbarkeit und der laufende Betrieb der Schnittstelle durch den ÖPNV, Fahrzeuge und Passanten im Zuge der Baumaßnahme ist zu gewährleisten. bzw. Ersatzmaßnahmen sind im Vorfeld mit der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte abzustimmen.

Für die im Straßenbau geänderten Bereiche und die zu tätigen Nachpflanzungen gilt ein Gewährleistungszeitraum von 5 Jahren.

Dazu ist der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte über die Gewährleistungsdauer eine Bürgschaft in Höhe von 5% der Herstellungskosten für den Straßenbau und die Pflanzarbeiten, zu übergeben.

## **§ E2**

### **Netzanschluss**

Die Kosten für notwendige Leitungsverlegungen und Netzanschlüsse trägt der Vorhabenträger.

## **§ E3**

### **Wasser/Abwasser**

Die Kosten der Versorgung mit Trinkwasser sowie der Schmutzwasserentsorgung und die durch die Baumaßnahme erforderlichen Anschlüsse an die Hauptleitungen trägt der Vorhabenträger.

## **Teil 4**

### **Schlussbestimmungen**

## **§ S1**

### **Haftungsausschluss**

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte keine Verpflichtung zur Umsetzung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und der 4. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Tangerhütte. § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB wirkt unmittelbar.
- (2) Für den Fall einer möglichen Aufhebung der künftigen Satzung können vorsorglich keine Ansprüche gegen die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der künftigen Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellen sollte.

## **§ S2**

### **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 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 vielmehr, die ungültigen Regelungen durch gültige Regelungen zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Gehalt der ungültigen Regelungen so weit wie möglich entsprechen.

## **§ S3**

### **Rechtsnachfolge**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem etwaigen Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung zu übertragen. Die Übertragung ist vorher durch die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte schriftlich zu genehmigen, wenn es keine Tochtergesellschaft des Vorhabenträgers sein sollte.
- (2) Der Vorhabenträger haftet der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte als Gesamtschuldner für die Erfüllung der in diesem 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 dieses Vertrages zu entlassen, wenn der Vorhabenträger diesen Vertrag erfüllt hat und die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam geworden sind und der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte und dem Vorhabenträger geschlossen wurde oder das Planverfahren wegen Undurchführbarkeit abgebrochen werden sollte.

## § S4

### Wirksamwerden

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit den darin enthaltenen Festsetzungen in Kraft getreten ist oder wenn eine Baugenehmigung nach §33 BauGB erteilt wurde.

*Magdeburg, 21.12.2020*

Für die Einheitsgemeinde  
Stadt Tangerhütte

Andreas Brohm  
Bürgermeister

Für den Vorhabenträger  
MGR Grundstücksgesellschaft Tangerhütte  
GmbH & Co. KG



I. Kaiser  
Niederlassungsleiterin



J. Gores  
Leiterin Entwicklung



Anlagen:

Anlage 1: vorhabenbezogener Bebauungsplan „NORMA Bismarckstraße“ Stadt Tangerhütte

Anlage 2: 4. Änderung des Flächennutzungsplanes