

Entwurf

Städtebaulicher Vertrag

(Durchführungsvertrag)

**gem. § 12 BauGB zum vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Lüderitz Wohngebiet „Am Wasserwerk“ in der Einheitsgemeinde Tangerhütte,
Ortschaft Groß Schwarzlosen**

Die

Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte
Bismarckstr. 5
39517 Tangerhütte

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

und

der

VMA Kabelbau GmbH
Gartenstraße 5
39517 Tangerhütte

(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 vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Lüderitz Wohngebiet „Am Wasserwerk“. Er beinhaltet die Errichtung eines Allgemeinen Wohngebietes/Mischgebietes.
- (2) Mit Schreiben vom 20.04.2017 hat die VMA Kabelbau GmbH an die Einheitsgemeinde Tangerhütte den Antrag zur Aufstellung eines vorzeitigen 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. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke nachfolgend benannten Grundstücke. Die benannten Grundstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Die im Vertragsgebiet befindlichen Grundstücke sind:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück-Nr.
1	Groß Schwarzlosen	3	36/14
2	Groß Schwarzlosen	3	142/36

Die Umsetzung des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist in drei Bauabschnitten vorgesehen. Im 1. BA sollen 7 Baugrundstücke längst der Straße „Am Wasserwerk“ als vorgezogene Baumaßnahme geschaffen werden. Der 2. BA beinhaltet die Schaffung von ca. 13 weiteren Baugrundstücken mit dem Bau einer Anliegerstraße mit einer den Erfordernissen angepassten Wendemöglichkeit. Im 3. BA soll gegebenenfalls eine Fläche für die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgewiesen werden und nach eventueller Umverlegung der vorhandenen 20 kV Leitung und Wasserleitung die baulichen Voraussetzungen für weitere Baugrundstücke vorbereitet werden. Denkbar ist hier die Errichtung eines Gebäudes für betreutes Wohnen und eines Bürogebäudes.

§ 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 eines Allgemeinen Wohngebietes/ Mischgebietes.

Der räumliche Geltungsbereich nach § A1 (1) des im vorliegenden Vertrag genannten Plangebietes entspricht dem in der **Anlage 2** beigefügten Lageplan zum vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Zum Stand der gegenwärtigen Planungen werden die Bauabschnitte 1 und 2 gemäß BauNVO § 4 als Allgemeines Wohngebiet festgelegt. Gemäß § 17 BauNVO wird die Grundflächenzahl in diesem mit 0,4 festgesetzt. Die Festlegung des Bauabschnittes 3 erfolgt gemäß BauNVO § 6 als Mischgebiet. Die Grundflächenzahl beträgt in diesem 0,6. Eine weitere Konkretisierung der festzulegenden Komponenten (Bauweise, überbaubare Grundstücksgrenzen etc.) erfolgt im weiteren B-Planverfahren zum vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Lüderitz Wohngebiet „Am Wasserwerk“.

Eine bestimmte Nutzungsdauer für das geplante Wohngebiet/Mischgebiet wird nicht festgesetzt.

§ 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. 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 Festlegungen zur Art der baulichen Nutzung und der festgesetzten Grundflächenzahl einschließlich den Regelungen dieses Vertrages.

Weitere Festlegungen sind im Durchführungsvertrag zum geplanten Vorhaben zu konkretisieren und vor Fassung des Satzungsbeschlusses von der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte zu beschließen.
- (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, dass 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 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 zu den Grundstücken 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. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Falle der Nichtbebauung der benannten Flurstücke 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. Bereits vorhandenen Leitungen sind davon ausgenommen.

- (8) 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.
- (9) 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 zu zahlen.

§ V3

Sitz des Vorhabenträgers

- (1) Aufgrund der bei Realisierung des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchzuführenden Ausgleichs-, Ersatz- und Pflegemaßnahmen über den Zeitraum der Nutzung des Bebauungsplangebietes ist eine möglichst orts- und zeitnahe Abwicklung dieses Vertrages sicherzustellen.
- (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 Dauer dieses Vertrages in der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte beibehalten.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, im Falle der Übertragung des B-Plangebietes auf einen anderen Vorhabenträger diesen umgehend der Einheitsgemeinde Tangerhütte zu benennen. 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 [in Worten: Euro].

Teil 3

Erschließung

§ E1

Zuwegung

Die Zuwegung der Grundstücke im 1. BA erfolgt von der Straße „Am Wasserwerk“. Die Bauabschnitte 2 und 3 erhalten ebenfalls einen Anschluss an die Straße „Am Wasserwerk“ die bis dahin über eine Erschließungsstraße für diese Bauabschnitte erfolgt. Eine den technischen Anforderungen gerechte Wendemöglichkeit wird im 2. BA errichtet.

§ E2

Netzanschluss

Die Erschließung des Gebietes mit Strom oder Gas ist für das geplante Vorhaben im Rahmen des Planverfahrens zu prüfen, ggf. kann das B-Plangebiet an die Wärmeversorgung der vorhandenen Biogasanlage angeschlossen werden. Die Nutzer der späteren Grundstücke schließen gesonderte Verträge mit dem Energieversorger ab. Diese sind nicht Gegenstand des vorliegenden Vertrages.

§ E3

Wasser

Die Trinkwasserversorgung 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, spätestens 12 Monate nach Genehmigung des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sämtliche im während des Planverfahrens zum vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Lüderitz Wohngebiet „Am Wasserwerk“ 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 [in Worten:].

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 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 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:

.....

.....

Ort, Datum

Ort, Datum

.....

.....

Andreas Brohm

Bürgermeister

Vorhabenträger

Anlagen:

Anlage 1: Antrag des Vorhabenträgers zur Aufstellung des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Biogas Lüderitz“

Anlage 2: Lageplan mit der Darstellung der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches bzw. des Vertragsgebietes