

# **Städtebaulicher Vertrag (Durchführungsvertrag)**

**gem. § 12 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Discountmarkt  
Breite Straße 5" im Parallelverfahren gemäß  
§8 Abs. 3 BauGB i.V. mit §12 BauGB 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 die

**REWE Märkte 40 GmbH  
Domstraße 20  
50668 Köln**

**vertreten durch die Geschäftsführer**  
(nachstehend Vorhabenträger genannt)

schließen folgenden Vertrag:

## Teil 1 Allgemeines

### §A1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist der in der Übersichtskarte (Anlage 1 der BV 536/2021- Geltungsbereich des Bebauungsplanes) dargestellte räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Discountmarkt Breite Straße 5" Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte Er beinhaltet die Errichtung eines Penny Discountmarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.015 m<sup>2</sup> und den erforderlichen Stellplätzen.
- (2) In der Sitzung vom 24.03.2021 hat der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte den Aufstellungsbeschluss (Beschluss-Nr.:BV 536/2021) für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Discountmarkt Breite Straße 5" gefasst.
- (3) Das Vertragsgebiet umfasst die im Lageplan (Anlage 1 der BV 536/2021- Geltungsbereich des Bebauungsplanes) dargestellten Flächen, die der Vorhabenträger beabsichtigt zu erwerben.

Ld. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück-Nr.
1	Tangerhütte	5	400
4	Tangerhütte	5	401 und 402
1	Tangerhütte	5	399 (Teilfläche)

### §A2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- (1) Antrag des Vorhabenträgers zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Discountmarkt Breite Straße 5 (Anlage 3 der BV 536/2021 – Antrag des Vorhabenträgers)
- (2) Übersichtskarte (Anlage 1 der BV 536/2021 - Geltungsbereich des Bebauungsplanes)

## Teil 2 Vorhaben

### §V1 Vorhabensbeschreibung

Der Vorhabenträger plant den Erwerb der Grundstücke: im Grundbuch von Tangerhütte Blatt 2975, Gemarkung Tangerhütte, Flur 5, Flurstück 400, im Grundbuch von Tangerhütte Blatt 782, Gemarkung Tangerhütte, Flur 5, Flurstücke 401 und 402 sowie eine Teilfläche aus dem Grundbesitz im Grundbuch von Tangerhütte Blatt 2907, Gemarkung Tangerhütte, Flur 5, Flurstück 399 zwecks Entwicklung eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs zur Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs sowie ergänzenden Nutzungen mitsamt Parkplatzanlage in dem in Anlage 1 dargestellten Baugebiet. Im Flächennutzungsplan wird dieser Bereich als gemischte Baufläche ausgewiesen. Zur Umsetzung und für die Genehmigungsfähigkeit der Planung des Vorhabenträgers ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Discountmarkt Breite Straße 5 (Geltungsbereich siehe

## §V2 Durchführung

- (1) Der Vorhabenträger übernimmt sämtliche Kosten dieses Vertrages, der Planungsverfahren und der Realisierung des Bebauungsplanes, insbesondere die Planungs-, Erschließungs- und Durchführungskosten sowie Kosten für die Vermessung. Dieses beinhaltet gleichfalls die Kosten der Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren sowie die Erstellung der Verfahrensakte, die der unteren Bauaufsichtsbehörde zur Genehmigung vorgelegt werden muss. 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 im Vertragsgebiet nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und den Regelungen dieses Vertrages.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte, dass in § V1 genannte Vorhaben innerhalb von drei Jahren nach Bestandskraft der Baugenehmigung für das in § V1 genannte Vorhaben vollständig fertig zu stellen.
- (4) 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 innerhalb einer angemessenen Frist zu beseitigen, spätestens jedoch innerhalb eines Jahres. 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.
- (5) Wird das Vorhaben nicht innerhalb der in Abs. 3 genannten Frist durchgeführt, kann die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte den vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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 Bebauungsplans im Verlauf eines gerichtlichen Verfahrens herausstellt.
- (6) Der Vorhabenträger stellt die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte vorsorglich von sämtlichen, begründeten 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 und die auf ein Verschulden des Vorhabenträgers zurückzuführen sind. Dazu gehören auch Kosten für eine etwaige Verteidigung des Bebauungsplans und seiner Durchführung. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Falle der Nichtbebauung der benannten Flurstücke nach Ablauf der im § V2 Absatz (3) 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, sofern dies unter Abwägung der gegenseitigen Interessen der Parteien verhältnismäßig und insbesondere erforderlich ist. Der Abbruch der Baumaßnahmen sind der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Die vor Baubeginn vorhandenen Leitungen sind davon ausgenommen.

- (7) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, entsprechend § V2 (3) beim Bauordnungsamt des Landkreises Stendal einen ordnungsgemäßen 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.
- (8) Zur Sicherung der in den Absätzen 2 bis 6 eingegangenen Bindungen verpflichtet sich der Vorhabenträger, der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte für jede einzelne schuldhaftes Zuwiderhandlung gegen eine dort aufgeführte Regelung eine Vertragsstrafe in Höhe von EUR 5.000 [in Worten: fünftausend Euro] 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) 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.

### **§ V4**

#### **Rücktrittsrecht für Vorhabenträger**

- (1) Der Vorhabenträger ist berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten
- a) Wenn der Bebauungsplan ..... bis zum ..... nicht in Kraft getreten ist.
  - b) Wenn einer der Kaufverträge zwischen dem Vorhabenträger und den jeweiligen Eigentümern der Grundstücke, eingetragen im Amtsgericht Stendal, im Grundbuch von Tangerhütte Blatt 2975, Gemarkung Tangerhütte, Flur 5, Flurstück 400, Blatt 782, Gemarkung Tangerhütte, Flur 5, Flurstücke 401 und 402 sowie eine Teilfläche aus dem Grundbesitz Blatt 2907, Gemarkung Tangerhütte, Flur 5, Flurstück 399 nicht vollzogen werden kann.
- (2) Die Frist des § V4 (1) a) kann im gegenseitigen Einvernehmen angepasst bzw. verlängert werden. Eine Anpassung der Fristen und des Vertrags kann im Übrigen auch dann erfolgen, wenn der Vorhabenträger oder die Stadt die technische Unmöglichkeit, eine wirtschaftliche Unvertretbarkeit oder die rechtliche Unzulässigkeit einer Maßnahme nachweist und eine vorgeschlagene alternative Maßnahme dem Vertragsziel gleichwertig dient. Die Vertragsanpassung bedarf der Schriftform.

### **Teil 3**

#### **Erschließung**

##### **§E1**

##### **Zuwegung**

##### **§E2**

**§E3****Wasser****Teil 4****Interne und externe Ausgleichsmaßnahmen****§ M1****Ausgleichsmaßnahmen**

- (1) Für die mit dem Vorhaben in Anspruch genommenen Flächen werden Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen entsprechend der Beauftragungen durch die untere Naturschutzbehörde durchgeführt.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich hiermit gegenüber der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte, spätestens 12 Monate nach Bestandskraft der Baugenehmigung die im Abs.1 festgesetzten Kompensationsmaßnahmen durchzuführen.
- (3) Zur Sicherung der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen übergibt der Vorhabenträger der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte nach Erteilung der Baugenehmigung bis spätestens zur naturfachlichen Endabnahme durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreis Stendal eine unwiderrufliche, selbstschuldnerische, zeitlich unbefristete Bürgschaft einer deutschen Bank oder Sparkasse in Höhe der geschätzten Herstellungskosten dieser Ausgleichsmaßnahmen von EUR ..... € [in Worten: .....] Euro.

**Teil 5****Schlussbestimmungen****§S1****Kostentragung**

- (1) Der Vorhabenträger trägt sämtliche Kosten der Realisierung des Vorhabens, der Erschließungsmaßnahmen und der Ausgleichsmaßnahmen. 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 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Verlaufe eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

### **§§3**

#### **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 werden. 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.

### **§ S4**

#### **Rechtsnachfolge**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen ihrem Rechtsnachfolger mit Weitergabepflicht weiterzugeben. 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 des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb der in diesem Vertrag geregelten Fristen durch den Wechsel des Vorhabenträgers nicht gefährdet ist. Bei Wechsel des Vorhabenträgers ist der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte ein Handelsregisterauszug sowie eine Bonitätsauskunft des neuen Vorhabenträgers vorzulegen.

### **§§5**

#### **Wirksamwerden**

- (1) Der Vertrag wird erst wirksam, wenn die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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: Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes

Anlage 2: Antrag des Vorhabenträgers

1. Entwurf