

Durchführungsvertrag

für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 07/2024 "Einfamilienhaus mit Pferdehaltung Eichholzer Weg" OT Eichholz der Stadt Zerbst/Anhalt

gemäß § 12 Abs.1 BauGB

Die Stadt Zerbst/Anhalt,
Schloßfreiheit 12 in 39261 Zerbst/Anhalt,
vertreten durch Herrn Andreas Dittmann, Bürgermeister

(nachfolgend **Stadt** genannt)

und Susann Thefs,
Feuerberg 39, 39261 Zerbst/Anhalt

und Martin Kiehne
Magdeburger Straße 78, 39261 Zerbst/Anhalt

(nachfolgend **Vorhabenträgerin** genannt)

zusammen auch „**Vertragsparteien**“ genannt

schließen folgenden Vertrag:

§ 1 Gegenstand des Vertrages

(1) Gegenstand des Vertrages ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit anschließender Pferdekoppel einschließlich der notwendigen Erschließung und der zur Kompensation der Eingriffsfolgen erforderlichen Maßnahmen im Vertragsgebiet.

(2) Das Vorhabengebiet befindet sich in der Stadt Zerbst/Anhalt, Gemarkung Leps, Flur 7, Flurstück 81.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 11.500m² und wird begrenzt:

- nach Norden durch den Eichholzer Weg
- nach Osten durch landwirtschaftlich genutzte Fläche/ Ackerland
- nach Westen durch einen landwirtschaftlichen Weg
- und im Süden durch einen landwirtschaftlichen Weg

(nachfolgend „**Vertragsgebiet**“ genannt)

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind

a) Anlage 1:	Planzeichnung	Stand Februar 2026
	Begründung	Stand Februar 2026
	Umweltbericht	Stand August 2024
	Gehölzliste	Stand August 2024

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Nebengebäuden und einer rückwertigen Grundstücksfläche als Grünfläche / Pferdehaltung / Pferdekoppel. Für die Errichtung des Wohngebäudes und der Nebengebäude wurde ein Baufeld festgesetzt, welches sich an der vorhandenen östlichen Bebauung entlang des Eichholzer Weges orientiert. Die Bebauung ist eingeschossig, offen und mit einer festgesetzten GRZ von max. 0,6 umzusetzen. Die rückwertig geplante Pferdekoppel soll mit einem 1,30m hohen Riegelzaun eingezäunt werden und ist von Bebauung freizuhalten.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Straße Eichholzer Weg.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich gegenüber der Stadt zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Ausführungen der Begründung mit Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind zu berücksichtigen.
- (2) Die Vorhabenträgerin wird unmittelbar nach Erteilung der Baugenehmigung mit der Planung zur Umsetzung beginnen und es innerhalb von 3 Jahren fertig stellen.

Eine Verlängerung der Durchführungsfrist ist mit Zustimmung des Stadtrates möglich.

§ 5 Weitere Anforderungen an das Vorhaben / Erschließung

Die Zufahrt ist gesichert durch die Straße Eichholzer Weg.

§ 6 Vorbereitungsmaßnahmen

Bei den Vorbereitungsmaßnahmen sind die Auflagen aus der Baugenehmigung des Landkreis Anhalt-Bitterfeld zu berücksichtigen.

§ 7 Ausgleichsmaßnahmen und Artenschutz

- (1) Die Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend den Festsetzungen des Umweltberichtes umzusetzen.
- (2) Während der Baumaßnahmen ist die DIN 18920, die Richtlinien zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen während jeglicher Baumaßnahme zum Inhalt hat, anzuwenden.
- (3) Nach der Anpflanzung ist eine 1-jährige Fertigstellungspflege gemäß DIN 18916 und daran anschließend eine 4-jährige Entwicklungspflege gemäß DIN 18919 durchzuführen.
- (4) Nach Ablauf der insgesamt 5-jährigen Pflege sind die Pflanzungen dauerhaft zu erhalten und abgängige Gehölze gleichartig zu ersetzen.
- (5) Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Baubeginn als Frühjahrs- oder Herbstpflanzung durchzuführen.

§ 8 Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Durchführung des Vorhabens und der Erschließung im Vertragsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

§ 9 Verkehrssicherung

Vom Tage des Beginns der Baumaßnahmen an übernimmt die Vorhabenträgerin im gesamten Vertragsgebiet die Verkehrssicherungspflicht.

§ 10 Kostentragung

Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten der Durchführung des Vertrages. Als solche gelten die Planungskosten für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan soweit diese Kosten notwendig und angemessen sind. Der Stadt entstehen keine Kosten. Die Stadt trägt jedoch ihre eigenen Personal- und Sachmittelkosten selbst.

§ 11 Rechtsnachfolge

- (1) Die Vorhabenträgerin ist berechtigt, ihr zugeordnete Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag unter den nachstehend benannten Bedingungen auf Dritte zu übertragen.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich gegenüber der Stadt, alle in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen an ihre Rechtsnachfolger gemäß Abs. 1 weiterzugeben, soweit sie nicht bereits vollständig erfüllt sind. Sie wird ihren Rechtsnachfolger außerdem verpflichten, die insoweit übernommenen Verpflichtungen ihrerseits an eventuelle Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Eine solche Weitergabe führt nur dann zum Erlöschen der Verpflichtungen der Vorhabenträgerin, wenn und soweit die Stadt der schuldbefreienden Übertragung zustimmt. Die Stadt ist zur Zustimmung verpflichtet, es sei denn, es besteht hinsichtlich der Erfüllung der Pflichten bereits Verzug oder der neue Verpflichtete verfügt nicht über eine ausreichende Bonität.

§ 12 Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtungen zur Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätig, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung (§ 12 Abs. 6 BauGB) können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ 13 Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder –ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und die Vorhabenträgerin erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Die ganz oder teilweise Unwirksamkeit, Unvollständigkeit oder Undurchführbarkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame, unvollständige oder

undurchführbare Bestimmungen so auszulegen, umzudeuten oder durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Hierzu werden die Parteien alles nach Treu und Glauben Zumutbare tun, um die Wirksamkeit des gegenständlichen Vertragsverhältnisses und seine Durchführung zu ermöglichen.

- (3) Die Vorhabenträgerin ist zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt, sofern der Bebauungsplan nicht binnen einer Frist von 12 Monaten nach Abschluss der öffentlichen Auslegung im Sinne des BauGB von der Stadt zur Satzung beschlossen wird. Der Rücktritt ist schriftlich zu erklären.
Unabhängig davon bleibt die Vorhabenträgerin zur Tragung der angefallenen Kosten verpflichtet.
- (4) Die Vertragsparteien bestätigen sich 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.

§ 14 Digitaler Datenbestand

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, der Stadt innerhalb eines Monats nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes den digitalen Datenbestand der Bebauungsplanurkunde mit dazugehöriger Begründung und Umweltbericht, und eventuellen Fachgutachten und –planungen zu übergeben.

Der Datenbestand ist XPlanungskonform zu übergeben.

Nähere Informationen hierzu finden Sie unter <https://mid.sachsen-anhalt.de/infrastruktur/raumordnung-und-landesentwicklung/xplanung-in-sachsen-anhalt>. Der Stadt steht ein uneingeschränktes Vervielfältigungsrecht zu.

§ 15 Wirksamwerden

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Kraft tritt oder eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.

Zerbst/Anhalt, den.....

Zerbst/Anhalt, den.....

Stadt

Vorhabenträgerin

.....
Andreas Dittmann
Bürgermeister

.....
Susann Thefs Martin Kiehne
Bauherr