

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 „Tiergarten Am Jeetzeufer“

zwischen

der **Hansestadt Salzwedel**

An der Mönchskirche 5

29410 Hansestadt Salzwedel

vertreten durch den Bürgermeister Herrn Olaf Meining

- nachfolgend "Stadt" genannt -

und

Herr **Jost Fischer**

Am Chüdenwall 23

29410 Hansestadt Salzwedel

- nachfolgend "Vorhabenträger" genannt -

- nachfolgend auch "die Parteien" genannt –

wird folgender öffentlich-rechtlicher städtebaulicher Vertrag (Durchführungsvertrag) gemäß §12 BauGB geschlossen

Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt, die Schaffung eines Tiergartens an der Jeetze im Bereich zwischen der Brückenstraße, der Wiesenstraße und dem Tiburtiusgraben. Der Tiergarten soll öffentlich zugänglich gemacht werden. Hierbei soll das Gelände (Weidefläche) der Straußenzucht mit ca. 10.000 m² um ca. 6.240 m² erweitert werden. Neben den Straußen werden weitere Tierarten gehalten, für die gesonderte Gehege und entsprechende Unterstände oder Volieren erforderlich sind.

Zur Umsetzung des Vorhabens ist die Beplanung der Fläche zwischen der Brückenstraße, der Wiesenstraße, dem Tiburtiusgraben und der Jeetze (Abgrenzung siehe Lageplan, Anlage 1 des Beschlusses 2023/597) mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderlich. Die Fläche ist insgesamt ca. 1,65 ha groß und umfasst im Wesentlichen die Grundstücke Gemarkung Salzwedel Flur 73, Flurstücke 28/1, 101/32, 30, 32/1 und Teilfläche des Flurstücks 61 (Tiburtiusgraben). Die Grundstücke befinden sich im Eigentum bzw. in Sachherrschaft des Vorhabenträgers. Dies wurde durch Vorlage des Nutzungsvertrages nachgewiesen.

Der Vorhabenträger hat am 19.06.2023 die Einleitung des Bauleitplanverfahrens beantragt.

Der Stadtrat hat am 06.09.2023 die Aufstellungsbeschlüsse zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zur Änderung des Flächennutzungsplans gefasst, die im Parallelverfahren durchgeführt werden können.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Durchführung des Vorhabens schließen die Vertragsparteien diesen nachfolgenden Vertrag.

§ 1 Gegenstand des Vertrages und Vertragsgebiet

Vertragsgegenstand ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Gestaltung und Betreibung eines Tiergartens. Die Hansestadt Salzwedel stellt im Rahmen ihrer Planungshoheit einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 „Tiergarten am Jeetzeufer“ auf, so dass der Vorhabenträger Rechts- und Planungssicherheit für das Vorhaben erhält.

Das Vertragsgebiet ist im Lageplan (Anlage 1) dargestellt und umfasst die Grundstücke in der Gemarkung Salzwedel, Flur 73, Flurstücke 28/1, 30, 101/32, 32/1 und einer Teilfläche des Flurstücks 61 (Tiburtiusgraben). Das Vertragsgebiet ist etwa 1,65 ha groß.

§ 2 Bestandteile des Vertrags

Die Bestandteile des Vertrags sind:

1. Der Lageplan mit Vertragsgebiet (Anlage 1)
2. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 2)

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 „Tiergarten am Jeetzeufer“ soll eine planungsrechtliche Sicherheit für den weiteren Betrieb bzw. die Entwicklung der Tiergartenanlage erlangt werden. Der Tiergarten dient als Schaufläche für verschiedene Tiere zur familiären Freizeit- und Erholungsnutzung.

Auf den Flurstücken 32/1 und 101/32 werden Anlagen für soziale Zwecke errichtet, die für den Betrieb des Tiergartens notwendig sind. In diesem Bereich sind die Zufahrt, Stellplätze, Spielgeräte, ein Futterhaus und das Kassenhäuschen mit Imbiss vorgesehen.

Auf den Flurstücken werden die Grünland- und Weideflächen in 17 umzäunte einzelne Freigehege aufgeteilt und strukturiert angelegt. Die stehenden Gewässer (Teiche) auf dem Flurstück 30 sind Bestandteil der Gehege 13 und 14.

Die Fußgängerbrücke über den Tiburtiusgraben verbindet die Grundstücksteile und ist für den Betrieb des Tiergartens erforderlich.

§ 4 Durchführungsverpflichtungen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens nach den Regelungen dieses Vertrages und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 6 Monate nach In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für genehmigungspflichtige Teile des Vorhabens einzureichen. Er wird spätestens 6 Monate nach Rechtskraft der Genehmigung mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von 3 Jahren fertig stellen.

Der Vorhabenträger erklärt gegenüber der Hansestadt Salzwedel, dass die vorhandene Erschließung des Vertragsgebietes anerkannt wird und keine weitere Herstellung von Erschließungsanlagen durch die Hansestadt Salzwedel erforderlich ist.

Alle erforderlichen Erschließungsarbeiten im Vertragsgebiet nimmt der Vorhabenträger zu seinen Lasten vor. Ihm obliegt vollumfänglich die Verkehrssicherungspflicht. Die Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet werden nicht in das Eigentum der Hansestadt übernommen.

Für die evtl. notwendige Änderung oder Ergänzung von Medien (Versorgungs- und Entsorgungsleitungen, Gas, Strom u. ä.) wird der Vorhabenträger die notwendigen öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Verträge mit dem jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger abschließen. Soweit erforderlich oder verlangt, ist die Hansestadt Salzwedel an den Verhandlungen zu beteiligen.

Die im Zusammenhang mit der Verlegung von Medien an öffentlichen Einrichtungen und Straßen evtl. entstehenden Schäden wird der Vorhabenträger unverzüglich beseitigen, bzw. beseitigen lassen. Mit Beginn der evtl. notwendigen Verlege Arbeiten von Medien trägt der Vorhabenträger die Haftung für alle Ansprüche, die im Zusammenhang mit diesen Baumaßnahmen und der Verkehrssicherungspflicht entstehen, sowie die Haftung für alle sonstigen sich aus § 823 BGB ergebenden Ansprüche.

Der Vorhabenträger übernimmt soweit nicht schon vorhanden gem. §12 Abs.1 BauGB in der z.Z. gültigen Fassung die Herstellung der Erschließungsanlagen zum Betrieb des Tiergartens innerhalb des Vorhabengebiets.

Das Vorhabengebiet ist über die Brückenstraße als öffentliche Verkehrsfläche erschlossen. Eine ggfs. erforderliche Anpassung der Zufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche an den Besucherverkehr erfolgt zu Lasten des Vorhabenträgers. Die Genehmigung zur Änderung der Zufahrt ist bei der Stadt zu beantragen.

Die Fußgängerbrücke über den Tiburtiusgraben ist entsprechend der wasserrechtlichen Genehmigung des Altmarkkreises Salzwedel AZ-Nr. 70.3-1.2-24-042 vom 02.12.2024 unter Einhaltung der festgesetzten Bedingungen und Auflagen als Ersatzneubau bis zum 30.11.2027 zu ertüchtigen.

§ 5 Rückbau

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, gegenüber der Hansestadt zum Rückbau der im Vertragsgebiet errichteten Anlagen / Straßen / Wege, innerhalb eines Zeitraums von 1 Jahr nach Stilllegung / Aufgabe der Nutzung als Tiergarten. Dies beinhaltet den vollständigen Rückbau aller hoch- und tiefbaulichen Anlagen (insbesondere auch Fundamente, Kabel, Zuwegungen) nach Ende der vorgesehenen Nutzung.

§ 6 Natur- und Umweltschutz

Das Vertragsgebiet wird bereits als Tiergarten genutzt. Bei der Umsetzung der geplanten Bauleitplanung sind zur Vermeidung, Verringerung und Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten; der Eingriff wird vollständig kompensiert. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens wurden drei Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bestimmt und festgesetzt.

1. Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 128 der Flur 42 Gemarkung Salzwedel
 - Strauchhecke in Größe von 150 m² - Breite 3 m
 - Ziergarten und sonstige Grünfläche auf 1.338 m²
 - Streuobstwiese mit 8 Obstbäumen auf 300 m²
2. Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 11/1 der Flur 73 Gemarkung Salzwedel
 - Streuobstwiese mit 25 Obstbäumen auf 890 m²
3. Ausgleichsfläche auf den Flurstücken 16/19 und 16/20 der Flur 2 Gemarkung Osterwohle.
 - Erwerb von Ausgleichspunkten aus dem Ökokonto

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 1 und 2 sind innerhalb von zwei Jahren nach Bestandskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umzusetzen.

Der Erwerb von Ausgleichspunkten aus dem Ökokonto wurde nachgewiesen.

Spezielle Maßnahmen des Artenschutzes (CEF-Maßnahmen) werden nicht benötigt.

§ 7 Städtebauliche Planung

Der Vorhabenträger hat alle erforderlichen Planungsleistungen für die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 25 „Tiergarten am Jeetzeufer“ nach § 12 BauGB einschließlich der Begründung und des Umweltberichts durch ein qualifiziertes, in der Bauleitplanung erfahrenes Stadtplanungsbüro erstellen lassen.

Mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durch den Vorhabenträger das Büro Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH, Hauptstraße 36 in 39596 Hohenberg-Krusemark beauftragt. Der Feststellungsbeschluss wurde am 26.11.2025 durch den Stadtrat gefasst.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans Nr. 25 „Tiergarten Am Jeetzeufer“ wurde durch den Vorhabenträger das PIK Planungs-und Ingenieurbüro Klötze GmbH, Wallstraße 3b in 38486 Klötze beauftragt.

§ 8 Übergabe der Planzeichnung im XPlanungsformat

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die dem Durchführungsvertrag zugrundeliegende Planzeichnung vollvektoriert im standardisierten XPlanungsformat (XPlanGML) an die Gemeinde zu übergeben.

Die Planzeichnung ist auf Grundlage einer amtlichen Liegenschaftskarte (ALKIS) im Koordinatensystem ETRS1989 / UTM Zone32N (EPSG: 25832) lagegenau zu erstellen. Die Erstellung hat in der zum Zeitpunkt der Übergabe gültigen Fassung des XPlanungsstandards zu erfolgen und muss inhaltlich, sowie geometrisch mit der durch die Gemeinde festgestellten Planfassung übereinstimmen.

Die XPlanGML hat sämtliche externen Referenzen, insbesondere die Begründung, den Umweltbericht, sowie alle weiteren Anlagen, vollständig zu beinhalten, sodass keine externen Verknüpfungen oder nachgelagerte Dateien zur Darstellung und Nutzung des Plans erforderlich sind.

Vor Übergabe des XPlan-Archivs ist die XPlanGML erfolgreich mit dem offiziellen XPlan-Validator zu überprüfen. Der Validierungsnachweis ist dem XPlan-Archiv beizufügen.

Zusätzlich zur Übergabe des XPlan-Archivs ist ein an der Plangrenze zugeschnittenes, georeferenziertes Rasterbild der Planzeichnung (im Format GeoTIFF) im Koordinatensystem ETRS1989 / UTM Zone32N (EPSG: 25832) zu übergeben.

§ 9 Kosten

Der Vorhabenträger verpflichtete sich gegenüber der Hansestadt, die Kosten für die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich der Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten (Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB, Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB, Zusammenstellung der Genehmigungsunterlagen gemäß § 10 Abs. 2 BauGB sowie nach

Bedarf) in Abstimmung mit der Hansestadt sowie alle dazu erforderlichen Gutachten und Untersuchungen, vollständig zu übernehmen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Kosten für die auf Grund seiner Vorhaben notwendig werdenden Erschließung und die Kosten für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu tragen.

§ 10 Sicherheitsleistung

Zur Sicherung aller sich aus § 6 für den Vorhabenträger ergebenden Verpflichtungen hat der Vorhabenträger spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses eine selbstschuldnerische und unbefristete Bankbürgschaft zu Gunsten der Stadt in Höhe von 4.677,50 Euro (geschätzter Bruttobetrag der Ausgleichs- und Pflegemaßnahmen) eines in der Europäischen Gemeinschaft zugelassenen Kreditinstitutes unter Verzicht auf das Recht der Einrede, der Anfechtung, der Aufrechnung und der Vorklage nach §§ 770 und 771 BGB über diesen Betrag beizubringen. Die Stadt muss die Bürgschaft als geeignet anerkannt haben und die Annahme schriftlich bestätigen. Die Stadt wird dem Vorhabenträger ihre Bestätigung unverzüglich übermitteln, sobald dieser eine den Anforderungen dieses Vertrages entsprechende Bürgschaft vorgelegt hat.

Alternativ kann der Betrag in Höhe von 4.677,50 EUR bei der Hansestadt Salzwedel hinterlegt werden.

Die Bürgschaft oder die Bareinlage wird durch die Stadt entsprechend dem Durchführungsstand der Ausgleichmaßnahmen in Teilbeträgen freigegeben. Einen Anspruch auf (Teil-)Freigabe kann aber erstmals nach dreijähriger Fertigungs- und Entwicklungspflege verlangt werden. Bis dahin kann der Bürgschaftsvertrag einvernehmlich reduziert werden.

§ 11

Haftungsausschluss

Die Planungshoheit der Stadt wird durch diesen Vertrag nicht eingeschränkt. Ein Rechtsanspruch zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit einem bestimmten Inhalt besteht nicht.

Eine Haftung der Hansestadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Änderung des Flächennutzungsplans getätigt hat oder noch tätigen wird, ist ausgeschlossen.

Für den Fall der Aufhebung der Satzung (§ 12 Abs. 6 BauGB) können Ansprüche gegen die Hansestadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ 12

Rechtsnachfolge / Übertragbarkeit

Der Vertrag ist ohne ausdrückliche Zustimmung der Hansestadt nicht übertragbar. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, vor Vertragsschluss zu einer beabsichtigten Vertragsübertragung die Zustimmung der Hansestadt einzuholen.

Die Hansestadt ist nur aus wichtigem Grund berechtigt, der Vertragsübertragung zu widersprechen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn aus Sicht der Hansestadt nicht gewährleistet ist, dass die Pflichten aus diesem Vertrag gegenüber der Hansestadt auch von Rechtsnachfolgern des Vorhabenträgers erfüllt werden.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit einer Weitergabepflicht weiterzugeben. Der heutige Vorhabenträger haftet der Hansestadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Hansestadt ihn nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt.

§ 13

Kündigung

Der Vertrag kann von beiden Seiten nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Die Kündigung bedarf der Schriftform. Es gilt die gesetzliche Regelung des § 60 VwVfG.

§ 14 Schlussbestimmungen

Die Verarbeitung personenbezogener Daten des Vorhabenträgers ist erforderlich und ihr wird zum Zweck der Vertragsdurchführung / -erfüllung zugestimmt. Im Weiteren gelten die Bestimmungen der DSGVO.

Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für die Änderung und Aufhebung der Schriftformklausel. Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Der Vorhabenträger und die Hansestadt erhalten je eine Ausfertigung.

Sollte eine der in diesem Vertrag enthaltenen Bestimmungen unwirksam sein oder werden, wird davon die Wirksamkeit der anderen Bestimmungen nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksame Bestimmung durch eine Regelung zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

Dieser Vertrag ersetzt nicht die nach gesetzlichen und satzungsrechtlichen Bestimmungen durch den Vorhabenträger zu beantragenden notwendigen Erlaubnisse, Zustimmungen und Genehmigungen.

§ 15 Wirksamwerden

Der Vertrag wird mit Vertragsunterzeichnung wirksam. §§ 4 bis 6 werden erst wirksam, wenn die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.

Hansestadt Salzwedel, den

Hansestadt Salzwedel, den

Hansestadt Salzwedel

Vorhabenträger

Olaf Meinung
Bürgermeister

Jost Fischer