

**Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP 1/2021 – VBP  
vorhabenbezogener Bebauungsplan „Recyclinganlage Wolfsberge“ der Stadt Lauchhammer**

zwischen der Rubin GmbH  
Patschenweg 10, 01979 Lauchhammer  
gesetzlich vertreten durch die Geschäftsführer  
Herrn Thoralf Muschter und  
Herrn Mirko Muschter

nachfolgend – Vorhabenträger – genannt

und der Stadt Lauchhammer,  
Liebenwerdaer Straße 69, 01979 Lauchhammer  
gesetzlich vertreten durch den Bürgermeister,  
Herrn Mirko Buhr,

nachfolgend – Stadt – genannt

**zur Durchführung des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP 1/2021 – VBP  
vorhabenbezogener Bebauungsplan „Recyclinganlage Wolfsberge“**

Gesetzliche Grundlage dieses Vertrages ist § 11 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) m.W.v. 30.04.2022

**Präambel**

Der Vorhabenträger betreibt im Stadtgebiet der Stadt Lauchhammer, Ortsteil Kleinleipisch, immissionsschutzrechtlich genehmigte Abfallbehandlungsanlagen. Für die Errichtung und Inbetriebnahme zusätzlicher Betriebseinheiten (Anlage zur Klärschlamm Trocknung mit Nebenanlage zur Wärme- und Energieerzeugung sowie Anlage zur Herstellung von Beton unter Verwendung von RC-Material) sind Änderungsgenehmigungsverfahren nach § 16 BImSchG erforderlich.

Planungsrechtliche Grundlage für die Inbetriebnahme zusätzlicher Betriebseinheiten und die Beantragung von Änderungsgenehmigungen nach § 16 BImSchG soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan VEP 1/2021 – VBP vorhabenbezogener Bebauungsplan „Recyclinganlage Wolfsberge“ bilden.

Zur Durchführung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VEP 1/2021 – VBP vorhabenbezogener Bebauungsplan „Recyclinganlage Wolfsberge“ der Stadt Lauchhammer und zur Durchführung des dadurch ermöglichten Vorhabens schließen die Stadt Lauchhammer und der Vorhabenträger nachfolgenden Vertrag:

## § 1 Vertragsgegenstand

Gegenstand des Vertrages ist die Durchführung des Verfahrens zur Aufstellung des **VEP 1/2021 – VBP vorhabenbezogener Bebauungsplan „Recyclinganlage Wolfsberge“ der Stadt Lauchhammer** und die Durchführung des dadurch ermöglichten Vorhabens.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lauchhammer beschloss am 09.06.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VEP 1/2021 – VBP vorhabenbezogener Bebauungsplan „Recyclinganlage Wolfsberge“. Der mit diesem Vertrag verbundene vorhabenbezogene Bebauungsplan bezieht sich auf das Flurstück 1 der Flur 6 in der Gemarkung Kleinleipisch. Der Vorhabenträger ist Eigentümer des benannten Flurstücks. Das Plangebiet ist in der **Anlage 1** zu diesem Vertrag gekennzeichnet.

Der angestrebte vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nachfolgend auch die „Bauleitplanung“ genannt.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans weist eine Größe von ca. 6,59 ha auf. In diesem Plangebiet sollen per Darstellungen bzw. Festsetzung der baurechtlichen und sonstigen Nutzung Voraussetzungen für

- ein Gewerbegrundstück (Gebäude, Eingangsbereich und Lagerflächen),
- eine Klärschlamm-trocknungs- und -verbrennungsanlage,
- eine Mehrkammer-Pflanzenkläranlage,
- eine Betonmischanlage und
- einen Sonstigen Bereich Recyclinganlage/Kompostierungsanlage

geschaffen werden.

Wegen der erforderlichen

- Bauleitplanung einschl. diverser Umweltuntersuchungen,
- Vermessung,
- ggf. Baugrunderkundung,
- ggf. weiteren Gutachten und Untersuchungen

ist es notwendig, dass der Vorhabenträger und die Stadt diesen Vertrag abschließen und damit die Stadt von den diesbezüglichen finanziellen Belastungen und Risiken freigestellt wird.

## § 2 Verpflichtung zur Durchführung

Der Vorhabenträger ist in der Lage und verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages und dem zu Grunde liegenden Vorhaben- und Erschließungsplan (**Anlage 2**) unter Tragung der Planungs- und Erschließungskosten.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens vierundzwanzig Monate nach In-Kraft-Treten der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan mit der Errichtung der Klärschlamm-trocknungs- und -verbrennungsanlage sowie der Betonmischanlage zu beginnen und diese innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren fertig zu stellen. Da es sich bei den übrigen Inhalten des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) wie Waage, Sozialgebäude und Mehrkammer-Pflanzenkläranlage um bereits realisierte Anlagen handelt, für welche der vorhabenbezogene Bebauungsplan lediglich einen Bestandsschutz bzw. eine Neuerrichtung ermöglichen soll, werden hierfür keine Umsetzungsfristen festgesetzt.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans/Betriebsgelände der Firma Rubin GmbH wird von der im Eigentum der Stadt Lauchhammer befindlichen Straße „An den Wolfsbergen“ (Gemarkung Kleinleipisch, Flur 6, Flurstück 3) erschlossen. Für die gesicherte zukünftige Erschließung des Betriebsgeländes verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Instandsetzung des Straßenkörpers „An den Wolfsbergen“ und der Schaffung ausreichender Ausweichbuchten. Die technische Ausführung ist vor Baubeginn mit der Stadt abzustimmen. Er hat spätestens 24 Monate nach In-Kraft-Treten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit dem Vorhaben zu beginnen und dieses fertig zu stellen. Die Stadt wird bei der Suche und Antragstellung geeigneter Fördermöglichkeiten unterstützen.

Im Falle eines wichtigen Grundes (z. B. unzumutbare Witterungsverhältnisse, unverschuldete Lieferengpässe) ist dem Vorhabenträger eine angemessene Frist zu gewähren. Die Fristverlängerung ist schriftlich und unter Angabe der Gründe bei der Stadt zu beantragen.

Aufgrund der Stellungnahme des LfU zum Immissionsgutachten Luftreinhaltung (GICON Dez. 2021) wird seitens des Vorhabenträgers folgende Selbstbeschränkung eingegangen:

- SOx: BMHKW - 100 mg/m<sup>3</sup> gegenüber 200 mg/m<sup>3</sup> (44. BImSchV 2021) und
- NH<sub>3</sub>: KVA - 5 mg/m<sup>3</sup> gegenüber 10 mg/m<sup>3</sup> (17. BImSchV 2013), KTA - 8mg/m<sup>3</sup> gegenüber 20 mg/m<sup>3</sup> (TA-Luft 2002, 2021; AbA VwV 2022)

Zur Vermeidung des Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Einhaltung folgender Regelungen:

- Minimierung bauzeitlicher Störungen nachts/ Begrenzung der Lichteinwirkungen bei nächtlicher Baustellenbeleuchtung: bei Bautätigkeiten nach Sonnenuntergang Verwendung von Lichtblenden an den Beleuchtungskörpern im Bereich der Lager- bzw. Arbeitsbereiche; Minimierung des Abstrahlwinkels des Lichtkegels; Verwendung von Lampen mit einem geringen UV/Blau-Anteil, wie z.B. orangener oder warm-weißer LED-Lampen
- Bauzeitenregelung: Durchführung der Baufeldräumung bzw. des Baubeginns außerhalb der Brutzeit von Vogelarten; bei kontinuierlichem Baubetrieb ist Weiterführung des Baubetriebes in der Brutzeit möglich

Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 6 S. 1 BauGB aufheben soll, wenn der Vorhabensträger nicht innerhalb der in diesem Vertrag vereinbarten Fristen das Vorhaben beginnt und abschließt.

### **§ 3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Aufgrund des fehlenden zusätzlichen Flächenverbrauchs (Die Fläche ist im Ist-Zustand bereits mit Betonplatten belegt) sind keine zusätzlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das Schutzgut Boden durchzuführen.

Als Ausgleich für die über die bestehende Nutzung hinaus vorgesehene bauliche Erweiterung und die dadurch resultierende zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sind durch den Vorhabenträger Einzelbaumpflanzungen im westlichen Randbereich des Plangebietes vorzusehen. Bei einer max. zusätzlichen Errichtung baulicher Anlagen im Umfang von 4.500 m<sup>2</sup> ergibt sich bei einem Berechnungsansatz der Pflanzung eines Hochstamms je 500 m<sup>2</sup> baulicher Anlage eine Pflanzung von insgesamt 9 Bäumen bei voller Ausschöpfung der zulässigen Bebauung. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur anteiligen Durchführung der vorgenannten Ersatzpflanzungen jeweils maximal 12 Monate nach

Errichtung entsprechender baulicher Anlagen, die über den vor Satzungsbeschluss vorhandenen genehmigten Bestand hinausgehen.

#### **§ 4 Bauleitplanung, Umweltbericht, weitere umweltrelevante Tatbestände**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Umweltbericht dienen der baurechtlichen Vorbereitung der in § 1 genannten Ziele sowie der Festlegung der erforderlichen ökologischen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Die Erbringung bzw. Auftragsvergabe der Leistungen zur Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt – soweit die Aufträge noch nicht erteilt sind, insoweit ist die Abstimmung schon erfolgt – nach Abstimmung mit der Stadt durch den Vorhabenträger. Zur Finanzierung und Übernahme von Risiken gelten die in § 7 getroffenen Festlegungen.

#### **§ 5 Amtliche Vermessung, Baugrunderkundung, spezielle Untersuchungen**

Die amtliche Vermessung dient der Herstellung geometrisch einwandfreier und amtlich aktueller Plangrundlagen und ist Voraussetzung für eine Umsetzbarkeit der städtebaulichen Planung in die Örtlichkeit. Durch die Vergabe der Vermessungsleistungen an ein geeignetes Vermessungsbüro sollen die erforderlichen amtlichen Vermessungshandlungen, Katasterpläne, Lagepläne und Höhenangaben erbracht werden.

Im Laufe des Verfahrens zum Bebauungsplan kann es zum Erfordernis weiterer Untersuchungen kommen. Vorhabenträger und Stadt stimmen den jeweiligen Untersuchungsbedarf zum gg. Zeitpunkt ab.

Die Auftragsvergabe der hier genannten Leistungen erfolgt – soweit die Aufträge noch nicht erteilt sind, insoweit ist die Abstimmung schon erfolgt – nach Abstimmung mit der Stadt durch den Vorhabenträger. Zur Finanzierung und Übernahme von Risiken gelten die in § 7 getroffenen Festlegungen.

#### **§ 6 Weitere Festlegungen zur Durchführung der Bauleitplanung, Planungsausfall**

Dieser Vertrag richtet sich auf die Durchführung und den Abschluss der Bauleitplanung und der ggf. notwendigen Planänderungen, Begleitplanungen und Untersuchungen sowie die Durchführung des in § 1 genannten Vorhabens. Aus diesem Vertrag leitet sich für den Vorhabenträger kein Anspruch auf die Durchführung des Vorhabens ab. Im Übrigen ist die örtliche Durchführung der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Planungen, Festlegungen und Maßnahmen nicht Gegenstand dieses Vertrages.

Der Vorhabenträger hat Planungen, die den Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes betreffen, mit der Stadt abzustimmen. Die Stadt begleitet das Bebauungsplanverfahren und führt die hoheitlichen Verfahrensschritte eigenverantwortlich aus. Die Stadt bereitet dabei auf gesetzlicher Grundlage die notwendigen Beschlüsse vor und legt diese der Stadtverordnetenversammlung zur Entscheidung vor.

Das Aufstellungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan befindet sich im Verantwortungsbereich der Stadt (§ 2 Abs. 1 BauGB). Aus diesem Vertrag leitet sich kein Anspruch auf die Durchführung bzw. den Abschluss des Bebauungsplanverfahrens ab.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, der Stadt alle erforderlichen Planunterlagen in entsprechender Qualität und in jeweils benötigter Anzahl für das Bebauungsplanverfahren termingerecht zur Verfügung zu stellen, um einen möglichst raschen Ablauf des Verfahrens zu gewährleisten. Die Vertragsparteien werden im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten unter Beachtung der erforderlichen Verfahrensabläufe

alles Zumutbare unternehmen, um das erforderliche Bauleitplanverfahren möglichst kurzfristig durchzuführen und abzuschließen. Sie beabsichtigen, in enger und vertrauensvoller Zusammenarbeit schnell, pragmatisch, möglichst unkompliziert und konstruktiv die aus ihrer Sicht erforderlichen Schritte vorzubereiten und umzusetzen.

Die Stadt wird insbesondere auf ein möglichst rasches Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hinwirken. Sie kann jedoch dessen Inkrafttreten nicht garantieren. Für den Fall des Scheiterns des beabsichtigten Bebauungsplans sind gegenseitige Schadenersatzansprüche jedweder Art ausgeschlossen.

Die Stadt übernimmt keine Gewähr, dass sich das vorgesehene Vorhaben im Plangebiet gänzlich oder teilweise realisieren lässt. Dies gilt ebenso auch für die Realisierbarkeit der inneren und äußeren Erschließung.

### **§ 7 Weitere Festlegung zur Finanzierung**

Der Vorhabenträger trägt -mit Ausnahme der verwaltungsinternen Personal- und Sachkosten- sämtliche Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung.

Die Stadt wird vom Vorhabenträger im Rahmen des § 11 BauGB von Zahlungsansprüchen derjenigen Unternehmen freigestellt, die er gemäß dem vorliegenden Vertrag beauftragt. Die Stadt ist damit einverstanden, dass der Vorhabenträger mit den beauftragten Unternehmen gesonderte Absprachen hinsichtlich Vergütung, Fälligkeit, Leistungserbringung, Abnahme und Gewährleistung führt, aus denen sich jedoch keinerlei Ansprüche gegenüber der Stadt und keinerlei Arbeitsbehinderungen für die Stadt ergeben dürfen.

Für den Fall der anwaltlichen Vertretung hat der Vorhabenträger die Kosten dieser, auch für weitere Verträge, wobei von einem Honorar in Höhe von 250,00 € pro Stunde ausgegangen wird, zu übernehmen.

### **§ 8 Folgelasten**

Der Vorhabenträger stellt die Stadt im Rahmen des § 11 BauGB von sämtlichen Aufwendungen frei, die für die innere und äußere Erschließung des Vorhabens erforderlich sind.

### **§ 9 Kündigung**

Sollte der Vorhabenträger die Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht erfüllen, so ist die Stadt berechtigt, den Vertrag mit einer Frist von vier Wochen zu kündigen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt unberührt. Ein außerordentlicher Kündigungsgrund ist für den Vorhabenträger auch dann gegeben, wenn die Bauleitplanung nicht bis zum 31.12.2022 abgeschlossen ist, es sei denn, er hat dies zu vertreten. Wechselseitige Ansprüche wegen erfolgter Kündigung dieses städtebaulichen Vertrages sind ausgeschlossen.

Die Kündigung bedarf der Schriftform.

### **§ 10 Weitere Verträge**

Die Vertragsparteien werden, soweit es erforderlich ist, baldmöglichst alle erforderlichen ergänzenden Verträge zum Abschluss vorbereiten und sie – soweit sie sich über die Konditionen einigen – abschließen. Hierzu gehören ggf. Verträge über die Erschließung des Vertragsgebiets und etwaige (ggf. zivilrechtliche) Verträge über die Nutzung fiskalischer und/oder gewidmeter gemeindlicher Grundstücke (z. B. zur Kabelverlegung). Diese Verträge werden die Vertragsparteien in bestem Einvernehmen und mit dem Ziel einer ausgewogenen Vertragsgestaltung verhandeln.

## § 11 Rechtsnachfolge

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, seine Rechtsnachfolger alle von ihm im vorliegenden Vertrag übernommenen Verpflichtungen mit der Maßgabe aufzuerlegen, dass auch alle späteren Rechtsnachfolger dementsprechend zu verpflichten sind. Entsprechendes gilt für eine vom Vorhabenträger eingesetzte Betreibergesellschaft.

Der Vorhabenträger kann die Verpflichtungen aus diesem Vertrag nur mit vorheriger Zustimmung der Stadt einem etwaigen Rechtsnachfolger mit befreiender Wirkung auferlegen. Der Vorhabenträger wird von den Verpflichtungen erst frei, wenn der Rechtsnachfolger sie verbindlich übernommen hat. Der Vorhabenträger ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt berechtigt, etwaige Ansprüche aus diesem Vertrag oder solche, die er im Zusammenhang mit diesem gegenüber der Stadt zu haben glaubt, an Dritte abzutreten.

## § 12 Schlussbestimmungen

Die **Anlagen 1** und **2** sind Bestandteile des Vertrages.

Änderungen, Ergänzungen und Nebenabreden zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Der Vorhabenträger und die Stadt erhalten je ein Exemplar.

## § 13 Salvatorische Klausel

Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen des Vertrages berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen des Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche Formulierungen zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des ursprünglichen Vertrages rechtlich und wirtschaftlich gleichkommen.

### Anlagen

Anlage 1: Plangebiet

Anlage 2: Vorhaben- und Erschließungsplan

Lauchhammer, den 31.08.2022

Für den Vorhabenträger:

Thoralf Muschter  
Geschäftsführer

Mirko Muschter  
Geschäftsführer

Lauchhammer, den 01.09.2022

Für die Stadt:

Mirko Buhr  
Bürgermeister

Jörg Rothe  
Stellvertreter des Bürgermeisters

(Stempel)

**RUBIN GmbH**  
Patschenweg 10  
01979 Lauchhammer-West  
Telefon (03574) 789 02-0  
Telefax (03574) 760495

(Siegel)