

-Entwurf- (Stand 30.01.2023)

-1-

Städtebaulicher Vertrag

**Bebauungsplan „SO Photovoltaikanlage - ...“,
Bad Mergentheim – ...**

zwischen

der Stadt Bad Mergentheim
Bahnhofplatz 1
97980 Bad Mergentheim

vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Udo Glatthaar

- nachstehend „Stadt“ genannt -

und

...

- nachstehend „Vorhabenträger“ genannt -

Präambel

A.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf dem Flurstück Nr. ..., Gemarkung ..., Gewann „...“ auf einer Fläche von ... ha die Errichtung und den Betrieb von Freiflächenphotovoltaikanlagen einschließlich erforderlicher Nebenanlagen und Erschließungswege.

Solaranlagen sind seit dem Inkrafttreten der Freiflächenöffnungsverordnung des Landes Baden-Württemberg 2017 nach dem EEG förderfähig, sofern die Flächen als so genannte „benachteiligte“ Gebiete eingestuft sind. Das Flst. Nr. ... liegt im benachteiligten Gebiet nach der Richtlinie 86/465/EWG.

Die räumliche Abgrenzung des Vorhabens geht aus dem Übersichtslageplan (Anlage) hervor.

Durch diesen städtebaulichen Vertrag soll die Bauleitplanung (Bebauungsplan, Flächennutzungsplan) für diese Fläche abgesichert, vorbereitet und durchgeführt werden, so dass eine geordnete landschaftlich vertretbare Einordnung des Vorhabens in das Stadtgebiet erfolgt.

Ziel des Bebauungsplanes „SO Photovoltaikanlage – ...“ ist es, durch die Festsetzung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Solarenergie“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO die Errichtung und den Betrieb von Freiflächenphotovoltaikanlagen zur Erzeugung von elektrischer Energie zu ermöglichen.

B.

Wesentliches Merkmal dieses Vertrages ist die grundsätzliche Übernahme der Kosten der mit dem Vertrag in Zusammenhang stehenden Leistungen durch den Vorhabenträger.

§ 1

Gegenstand des Vertrages

(1)

Der vorliegende städtebauliche Vertrag regelt gemäß § 11 Baugesetzbuch die Vorbereitung und Durchführung der Erschließung auf Grundlage des Bebauungsplanes „SO Photovoltaikanlage – ...“.

(2)

Er regelt darüber hinaus, in welchem Umfang Kosten des Vorhabens vom Vorhabenträger übernommen werden, insbesondere für die Planungsleistungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „SO Photovoltaikanlage – ...“.

(3)

Die Zuständigkeit der Stadt für die förmliche Planaufstellung des Gebiets wird durch diesen Vertrag nicht berührt.

§ 2

Beschreibung des Vorhabens

(1)

Das Vorhaben umfasst die Errichtung einer Photovoltaikfreiflächenanlage auf einer nutzbaren Gesamtfläche von ca. ... ha mit einer Leistung von ca. ... MWp.

Die Anlagen bestehen aus den Komponenten: Solarmodule, Aufständering, Nebenanlagen wie Mess- und Schaltanlagen, Wechselrichter, Trafostation, Speicher sowie ober- und unterirdisch verlegter Kabel. Die Flächen werden von einer Zaunanlage umschlossen. Innerhalb der Anlage werden Zu- und Wartungswege errichtet.

(2)

Der erzeugte Strom wird in das Netz des zuständigen Netzbetreibers eingespeist. Die Einspeisemodalitäten und der genaue Einspeiseort werden mit dem Netzbetreiber vor dem Entwurfsbeschluss festgelegt.

(3)

Der Vorhabenträger wird den Bürgern der Stadt Bad Mergentheim eine Beteiligungsmöglichkeit bis zum Entwurfsbeschluss anbieten. Die weitere Ausgestaltung ist gesonderten Vereinbarungen vorbehalten.

§ 3

Kostenübernahme- und Kostenerstattung

(1)

Für die Planungsarbeiten (Bauleitplanung) wird der Vorhabenträger das Ingenieurbüro ... beauftragen. Die Kosten für das gesamte notwendige Bauleitplanverfahren inklusive Begründung mit Umweltbericht und Flächennutzungsplanänderung trägt der Vorhabenträger. Alle weiteren notwendigen Kosten, die im Verlauf der Planungsarbeiten entstehen, werden ebenfalls durch den Vorhabenträger übernommen.

(2)

Der Vorhabenträger beauftragt das unter Abs. 1 genannte Ingenieurbüro mit folgenden besonderen Leistungen: Scoping-Termin, Erstellen von Sitzungsvorlagen, Arbeitspapiere und andere Unterlagen; Ausarbeiten der Beratungsunterlagen der Stadt zu Stellungnahmen im Rahmen der formellen Beteiligungsverfahren.

Die hoheitlichen Aufgaben, die Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit sowie die Aktenführung sollen bei der Stadt Bad Mergentheim verbleiben.

(3)

Der Vorhabenträger wird zum Zwecke der Umsetzung der Planverfahren mit dem vorgeannten Planungsbüro entsprechende Planungs- bzw. Honorarverträge abschließen. Die Beauftragung eventuell notwendiger Fachbüros bzw. Gutachten auf Kosten des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Stadt.

(4)

Der Vorhabenträger übernimmt sämtliche Kosten dieses Vertrages, insbesondere die Erschließungs- und Durchführungskosten, Kosten für die Bauleitplanung und Vermessung, Eintragungen ins Grundbuch sowie Beiträge und Gebühren.

(5)

Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt, die bereits entstanden und noch entstehenden verwaltungsinternen nicht hoheitlichen Personal- und Sachkosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes „SO Photovoltaikanlage – ...“ Bad Mergentheim - ... in Höhe von pauschal 5.000,00 € zu erstatten. Hinzu kommt die Umsatzsteuer in der jeweils festgelegten Höhe. Die Kosten werden dem Vorhabenträger nach Satzungsbeschluss in Rechnung gestellt. Die Kosten sind vier Wochen nach Rechnungsstellung fällig.

(6)

Die Erstellung aller Grünordnungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie die Durchführung und Realisierung dieser Maßnahmen einschließlich der Anwuchs- und Entwicklungspflege, welche sich im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ergeben, führt der Vorhabenträger selbst durch bzw. beauftragt der Vorhabenträger auf eigene Kosten.

§ 4

Zusammenarbeit

(1)

Der Vorhabenträger und die Stadt verpflichten sich, bei der praktischen Umsetzung des Bebauungsplankonzeptes zu einer vertrauensvollen Zusammenarbeit. Die Interessen der Vertragspartner sind aufeinander abzustimmen.

(2)

Die planerischen Vorgaben der Stadt sind bindend und zwingend in den Bebauungsplan „SO Photovoltaikanlage – ...“, Bad Mergentheim – ... aufzunehmen. Die Stadt behält sich vor, eigene Vorgaben zu korrigieren, wenn sich dies während der Verfahrensschritte aus städtebaulicher Sicht als notwendig oder zweckmäßig herausstellen sollte. Dabei streben die Vertragsparteien eine einvernehmliche Lösung an.

§ 5

Herausgabeanspruch, Urheberrecht

Die von dem Ingenieurbüro ... gefertigten Unterlagen und Pläne gehen in das Eigentum der Stadt über. Urheberrechte werden hierdurch nicht übertragen.

§ 6

Haftung und Baudurchführung

(1)

Der Vorhabenträger haftet für alle Schäden an den Straßen und Wegen, die im Rahmen der Baumaßnahme, bei der Wartung, Reparatur und dem Abbau der Photovoltaikanlage durch ihn und den Betreiber der Anlage oder deren Beauftragte entstehen.

(2)

Schäden, die der Stadt bei der Nutzung von Gemeindestraßen durch den Vorhabenträger entstehen, sind vom Vorhabenträger zu beseitigen.

(3)

Zur Beweisführung über etwaige durch den Vorhabenträger verursachte Wegeschäden ist vor Beginn der Nutzung durch Baufahrzeuge eine gemeinsame Bestandsaufnahme durch die Vertragsparteien durchzuführen, in der der ursprüngliche Zustand der genutzten Straßen und Wege durch Bilder und entsprechende Niederschriften dokumentiert wird.

(4)

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, bei etwaigen durch die Straßen- und Wegenutzung entstandenen Schäden mit der Schadensbeseitigung innerhalb eines Monats nach deren Feststellung zu beginnen, sofern dadurch die Errichtung der Photovoltaikanlage nicht behindert wird.

(5)

Kommt der Vorhabenträger der Schadensbeseitigung nicht innerhalb der oben genannten Frist nach, ist die Stadt nach vorheriger schriftlicher Mitteilung mit Fristsetzung und nach Ablauf der gesetzten Frist berechtigt, die Schäden auf Kosten des Vorhabenträgers zu beseitigen.

(6)

Die Haftung der Stadt für Schäden, die der Vorhabenträger oder den von ihrem Beauftragten im Rahmen der Vertragsdurchführung entstehen, ist ausgeschlossen.

(7)

Der Baubeginn und die Fertigstellung (Inbetriebnahme) der Freiflächenphotovoltaikanlage sowie der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind der Stadt schriftlich anzuzeigen.

§ 7

Konzept zur ökologischen Gestaltung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich bis zum Entwurfsbeschluss des Bebauungsplanes ... ein verbindliches Konzept zur ökologischen Gestaltung (vgl. Kriterienkatalog vom 24.11.2022, Punkt Nr. 7) vorzulegen.

Die Zustimmung des ökologischen Konzepts erteilt der Gemeinderat der Stadt Bad Mergentheim im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

§ 8

Erforderliche Zustimmungen im Bebauungsplanverfahren

Erforderliche Zustimmungen von Behörden, z. B. der Unteren Naturschutzbehörde, Regionalverband, etc. aufgrund der Lage in Schutzgebieten oder im Regionalen Grünzug sind spätestens bis zum Entwurfsbeschluss vorzulegen.

§ 9

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

(1)

Der Vorhabenträger und die Stadt sind sich einig, dass die noch festzulegenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wenn möglich innerhalb des Planbereichs (Anlage) realisiert werden sollen.

(2)

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb von 12 Monaten nach Inbetriebnahme der Photovoltaikanlage durchzuführen und sämtliche Kosten hierfür zu übernehmen. Die Grundlage bilden die Festsetzungen des Bebauungsplanes „SO Photovoltaikanlage – ...“, Bad Mergentheim – ... Der Vorhabenträger zeigt der Stadt Bad Mergentheim die vertragsgemäße Herstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen schriftlich an.

(3)

Die Flächen für die Ausgleichsmaßnahmen sind durch den Vorhabenträger für die Dauer des Eingriffes zu unterhalten. Falls Ausgleichsflächen außerhalb des Planbereiches erforderlich sind, ist dies durch eine eingetragene beschränkte persönliche Dienstbarkeit auf dem zugeordneten Grundstück zu sichern und der Stadt nachzuweisen.

§ 10

Kündigung und Nachbesserung

(1)

Der Vorhabenträger ist berechtigt, den Vertrag zu kündigen, wenn der Bebauungsplan nicht zur Durchführung gelangen kann.

(2)

Die Stadt ist zur Kündigung berechtigt, wenn der Vorhabenträger nicht innerhalb von 2 Jahren nach Vorliegen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes mit den Bauarbeiten begonnen hat, im Übrigen zu jeder Zeit, wenn Umstände bekannt werden, die ein Festhalten an diesen Vertrag billigerweise nicht mehr als zumutbar erscheinen lassen.

(3)

Eine Kündigung des Vertrages kann – von beiden Vertragsparteien – auch dann erfolgen, wenn die Ausführung des Vertrages technisch und/oder rechtlich unmöglich ist und sich eine Anpassung aus diesem Grunde ausschließt.

(4) Im Falle einer Auflösung dieses städtebaulichen Vertrages, verpflichtet sich der Vorhabenträger zur nachfolgenden landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebiets.

(5)

Eine Nachbesserung des Vertrages muss erfolgen, wenn der Vorhabenträger nachweist, dass Festsetzungen im Bebauungsplan und im Umweltbericht einschließlich der Begründung und Erläuterung aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht umsetzbar sind. Dies gilt jedoch nicht für unwesentliche Änderungen, welche die städtebaulichen Planungsziele des Bebauungsplanes „SO Photovoltaikanlage – ...“ nicht berühren.

(6)

Kündigungen sind durch schriftliche Erklärung gegenüber dem anderen Vertragspartner auszuüben.

§ 11

Kein Anspruch auf Bauleitplanung

Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass kein Anspruch auf Bauleitplanung besteht. Auch durch diesen Vertrag wird kein Anspruch auf die Änderung des Flächennutzungsplanes und kein Anspruch auf die Aufstellung des Bebauungsplanes „SO Photovoltaikanlage – ...“ begründet.

§ 12

Haftungsausschluss / Kostenregelung

(1)

Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Investors, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Bauleitpläne sowie etwaige Folgemaßnahmen tätig, ist ausgeschlossen.

(2)

Für den Fall der Aufhebung der Bauleitpläne können Ansprüche an die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit bzw. Unwirksamkeit der Satzung über den Bebauungsplan im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ 13

Rückbauverpflichtung / Rückbaubürgschaft

(1)

Es besteht Einigkeit darüber, dass der mit der Errichtung und dem Betrieb der Freiflächen-photovoltaikanlage einhergehende Eingriff in Natur und Landschaft möglichst minimiert werden soll und insbesondere dadurch gerechtfertigt ist, dass die Gewinnung von regenerativer Energie dem Klimaschutz dient. Der Vorhabenträger erklärt sich damit einverstanden, dass das überplante Gelände (Anlage 1) für keine andere bauliche Nutzung geöffnet wird.

Der Vorhabenträger teilt der Stadt Bad Mergentheim die jährlich eingespeiste Menge schriftlich mit.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Falle des Abbruchs der Baumaßnahmen, des Nichtbetreibens der Photovoltaikanlagen über einen Zeitraum von mehr als 12 Monaten und nach Beendigung des Nutzungszeitraums alle baulichen Anlagen einschließlich Nebenanlagen innerhalb einer Frist von 12 Monaten zurückzubauen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur nachfolgenden landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebiets.

(2)

Sollte der Vorhabenträger mit dem Rückbau in Verzug kommen und auch nach angemessener Nachfristsetzung die Anlage einschließlich Nebenanlagen (vgl. Absatz 1) nicht zurückbauen, hat die Stadt das Recht, den Rückbau auf Kosten des Vorhabenträgers selbst vorzunehmen oder vornehmen zu lassen (Ersatzvornahme).

(3)

Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiterhin, eine selbstschuldnerische, unbefristete und unwiderrufliche Bürgschaft eines Kreditinstituts mit Sitz innerhalb der Bundesrepublik Deutschland in Höhe von 25,00 Euro je installierter kWp Solarleistung für den Rückbau der Anlage nachzuweisen. Der Vorhabenträger unterrichtet die Stadt schriftlich von der Hinterlegung der Bürgschaft.

Die Bürgschaft ist nach vollständigem Rückbau an den Vorhabenträger zurückzugeben. Die Vorlage bzw. der Nachweis dieser Sicherheitsleistung soll spätestens mit Inbetriebnahme der Anlage erfolgen.

Der Vorhabenträger und die Stadt Bad Mergentheim stimmen sich nach 15 Jahren über die Höhe der Bürgschaft erneut ab, mit dem Ziel die Summe an den Preisindex anzupassen.

§ 14

Rechtsnachfolger

Die Vertragsbeteiligten verpflichten sich, sämtliche Pflichten und Bindungen aus diesem Vertrag ihrem jeweiligen Rechtsnachfolger aufzuerlegen und diesen entsprechend zu verpflichten. Der Vorhabenträger haftet neben seinem Rechtsnachfolger weiter, sofern dieser die in diesem Vertrag begründeten Pflichten nicht übernommen hat.

§ 15

Schlussbestimmungen

(1)

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein, so wird der Vertrag nicht als Ganzes unwirksam. Die unwirksamen Bestimmungen sollen in dem Sinne ergänzt werden, dass sie dem beabsichtigten Zweck dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

(2)

Jede Änderung oder Ergänzung des Vertrages bedarf der Schriftform.

Der Vertrag wird zweifach ausgefertigt; jede Vertragspartei erhält eine Ausfertigung.

(3)

Der Vorhabenträger stellt sicher, dass die Stadt Bad Mergentheim alle relevanten Unterlagen in ausreichender Anzahl, Form und Qualität sowie termin- und fristgerecht erhält.

§ 16

Wirksamwerden des Vertrages

Der Vertrag wird mit beidseitiger Unterschrift der Vertragspartner wirksam.

Anlage:

Geltungsbereich des Bebauungsplanes ...

Bad Mergentheim, den

Für die Stadt Bad Mergentheim:

Udo Glatthaar
Oberbürgermeister

Bad Mergentheim, den

Für den Vorhabenträger:

...