

Städtebaulicher Vertrag zum geplanten Solarfreiflächenpark Besenthal

Zwischen

der **Gemeinde Besenthal**,

vertreten durch den Bürgermeister, Herrn Florian Schmidt, dienstansässig über das Amt
Büchen, Amtsplatz 1, 21514 Büchen

- im Folgenden „**Gemeinde**“ genannt -

und

der **Vattenfall Solar GmbH**, vertr. durch ihre Geschäftsführer Claus Wattendrup und Philipp
Ebeling
Überseering 12
22297 Hamburg

- im Folgenden „**Vorhabenträger**“ genannt –

- Gemeinde und Vorhabenträger werden im Folgenden zusammenfassend auch
„**Parteien**“ genannt -

wird folgender städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen:

Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf einer gepachteten Vorhabenfläche, die im Gebiet der
Gemeinde liegt, einen Solarfreiflächenpark zu errichten und zu betreiben.

Die Vorhabenfläche liegt derzeit im unbeplanten Außenbereich i.S.v. § 35 BauGB

Die Gemeinde beabsichtigt in Ausübung ihrer bauleitplanerischen Gestaltungsfreiheit einen
vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die Vorhabenfläche aufzustellen. Die Gemeinde hat
dazu am 05.09.2022 einen Aufstellungsbeschluss gefasst (beigefügt als **Anlage 1**).

Vor diesem Hintergrund vereinbaren die Parteien das Folgende:

Teil I: Allgemeines

§ 1 Gegenstand des Vertrages; kein Anspruch auf Erlass eines Bebauungsplans

- (1) Gegenstand dieses Vertrages ist insbesondere die Übernahme der Kosten für das Bauleitplanverfahren, das die in Absatz 2 genannten Grundstücksflächen betrifft. Die Gemeinde erwägt nach dem jetzigen Stand ihrer Willensbildung, gegebenenfalls die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Errichtung eines Solar Freiflächenparks mit einer Gesamtleistung von ca. 80 MW auf diesen Flächen zu schaffen.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst die in dem als **Anlage 2** beigefügten Lageplan umgrenzten Grundstücke, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Ratzeburg, und zwar die Flurstücke 1/6, 2/8, 10/35, 12/5, 21/5, 22/5, 23, 24 der Flur 2, Flurstücke 1/3, 4, tlw. 49, 51/8, 60, 61 der Flur 1, Gemarkung Besenthal, die sich beiderseits der Autobahn 24 befinden.
- (3) Dieser Vertrag lässt die kommunale Planungshoheit der Gemeinde unberührt. Die Gemeinde ist nach diesem Vertrag weder zur Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans noch zur Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans mit einem bestimmten Inhalt verpflichtet. Schließlich ist die Gemeinde auch frei darin, ihre derzeit bestehenden planerischen Absichten für das Vertragsgebiet wieder aufzugeben oder zu ändern.

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile dieses Vertrages sind

- a) der Aufstellungsbeschluss vom 05.09.2022, beigefügt als **Anlage 1**,
- b) der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes, beigefügt als **Anlage 2** (siehe § 1 Abs. 2),
- c) die Honoraraufstellung des Stadtplaners Elbbing, beigefügt als **Anlage 3**

Teil II: Vorhaben und Erschließung

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

Bei Vorliegen aller erforderlichen Genehmigungen beabsichtigt der Vorhabenträger im Rahmen eines von ihm geplanten Solarparks in 23899 Besenthal (nachfolgend „Solarpark“ genannt) die Errichtung und den Betrieb mehrerer Photovoltaikanlagen (nachfolgend „PVA“ genannt) mit Fundament, Zuwegung, Innerparkverkabelung, zugehöriger Transformator-Station und Netzanbindung zu betreiben.

Alle für die Erschließung und Bebauung ggf. erforderlichen Maßnahmen werden in einem noch abzuschließenden Erschließungs-/ Folgekostenvertrag vor Rechtskraft des Bebauungsplanes zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger vereinbart.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich schon jetzt, in dem abzuschließenden Erschließungs-/Folgekostenvertrag, hierfür die Kosten bezogen auf **alle** Grundstücke im Geltungsbereich der Bauleitpläne zu tragen. Gleiches gilt für ggf. erforderlich werdende Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen. Die Kostenschuldnerin hält die Gemeinde von sämtlichen Folgekosten frei.

Teil III: Kostenübernahme

§ 4 Grundsatz

Mit diesem städtebaulichen Vertrag werden die Kosten und Aufwendungen, die der Gemeinde im Zusammenhang mit den in der Präambel genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplan entstehen, nach Maßgabe der §§ 5 und 6 vom Vorhabenträger übernommen.

§ 5 Kosten für die Beauftragung eines Planungsbüros sowie Gutachterkosten

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich die Kosten für folgende Leistungen im Zusammenhang mit der in der Präambel genannten Bauleitplanung bis zu einem Höchstbetrag von insgesamt 300.000 € zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer (auf schriftlichen Nachweis der Erbringung der jeweiligen im Folgenden aufgeführten Leistung und der entsprechenden Zahlung seitens der Gemeinde zu übernehmen:

- a) Stadtplaner Elberg

- b) die Kosten aller in diesem Zusammenhang erforderlichen Fachgutachten, Untersuchungen und Stellungnahmen, insbesondere
- naturschutzfachliche Untersuchungen, beispielsweise Biotopkartierungen, artenschutzrechtliche Untersuchungen, Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und Ausgleichskonzept, FFH-Verträglichkeitsuntersuchung,
 - Untersuchungen zum Bodenschutz,
 - Untersuchungen zum Kleinklima,
 - Untersuchungen zum Abfluss des Niederschlagswassers und
 - ggf. Untersuchungen zum Denkmalschutz.

(2) Der Vorhabenträger ist Auftraggeber gegenüber den mit den Leistungen gemäß Absatz 1 beauftragten Planungsbüros. Die planerischen Vorgaben der Gemeinde sind bindend und zwingend in die Bauleitplanung aufzunehmen. Die Gemeinde behält sich vor, eigene Vorgaben zu korrigieren, wenn sich dies während der einzelnen Verfahrensschritte aus städtebaulicher Sicht als notwendig oder zweckmäßig herausstellen sollte. Dabei streben beide Vertragsparteien eine einvernehmliche Lösung an. Alle durch Planänderung entstehenden Kosten trägt der Vorhabenträger in voller Höhe innerhalb des Höchstbetrages gemäß Abs. 1.

Die Zahlung erfolgt nach Leistungsabnahme und Rechnungsprüfung durch die Amtsverwaltung Büchen – Fachbereich 4 -, durch die Kostenträgerin direkt an das betreffende Planungsbüro bzw. an die Gemeinde. Das heißt alle die Bauleitplanung betreffenden Rechnungen sind von der Gemeinde vor der Begleichung einzureichen.

(3) Den Parteien ist weiter auch bewusst, dass die Aufstellung der Bauleitpläne u.a. von einer gesicherten Gesamtfinanzierung abhängig ist.

(4) Die Befugnisse der Gemeinde im Rahmen dieses Vertrages werden ausschließlich von der Amtsverwaltung Büchen – Fachbereich 4 - wahrgenommen.

(5) Sollte die Vorhabenträger ihrer Zahlungsverpflichtung nicht nachkommen, können die Bauleitplanverfahren eingestellt werden.

- (6) Sollte sich im Verlauf des weiteren Bauleitplanverfahren herausstellen, dass weitere fachtechnische Untersuchungen zur Ermittlung der abwägungserheblichen Auswirkungen der Bauleitplanung oder ihrer Vereinbarkeit mit zwingenden Vorschriften erforderlich sind, sind die insoweit erforderlichen Leistungen entsprechend Absatz 1 und 2 vom Vorhabenträger zu beauftragen und die damit verbundenen Kosten von ihm gegenüber den beauftragten Büros zu tragen, wenn durch die mit einer solchen Beauftragung verbundenen Kosten der in Absatz 1 genannte Höchstbetrag nicht überschritten würde, wobei die bereits vom Vorhabenträger übernommenen Kosten auf den Höchstbetrag mindernd angerechnet werden.
- (7) Wenn und soweit durch weitere fachtechnische Untersuchungen der nach Absatz 1 genannte Höchstbetrag überschritten würde, trägt die Gemeinde die insoweit entstehenden Kosten, sofern keine anderweitige Einigung zwischen den Vertragsparteien über die Tragung dieser Kosten erfolgt.

§ 6 Verwaltungskosten

Die verwaltungsintern entstehenden Personal- und Sachkosten, z.B. für die im Rahmen der Bebauungsplanung erforderlichen Beschlüsse werden von der Gemeinde getragen.

§ 7 Altlasten/Sanierung

- (1) Die Gemeinde wird die Untersuchung des Plangebiets auf Altlastenverdachtsflächen / Kontaminationen veranlassen, soweit diesbezügliche Verdachtsmomente bekannt werden sollten. Der Vorhabenträger bzw. das beauftragte Planungsbüro werden alle in Betracht kommenden Fachbehörden frühzeitig hinsichtlich entsprechender Verdachtsmomente befragen.
- (2) Sollten Belastungen des Bodens festgestellt werden, ist der Vorhabenträger verpflichtet, die für die Sanierung des Bodens anfallenden Kosten allein zu tragen, soweit es sich um die Grundstücke gemäß § 1 handelt.
- (3) Der Vorhabenträger trägt ferner die Kosten, die der Gemeinde durch die Untersuchung auf Altlasten entstehen sollten. Gegebenenfalls müssen Einzelheiten in einem gesonderten Vertrag geregelt werden. Hierüber sind sich die Parteien einig.

§ 8 Immissionsschutz

Sollten infolge des von dem Vorhabenträger geplanten Vorhabens Immissionsschutzvorrichtungen bzw. immissionsmindernde Anlagen notwendig werden, so verpflichtet sich der Vorhabenträger schon jetzt, die hierdurch entstehenden Kosten zu übernehmen.

V. Haftung

§ 9 Haftungsbeschränkung; Rücktrittsrecht des Vorhabenträgers

- (1) Eine Haftung der Gemeinde für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung / Änderung der Satzung über den Bebauungsplan tätigt, ist - mit Ausnahme einer evtl. Haftung der Gemeinde für einen grundlosen Abbruch des Bebauungsplanverfahrens, insbesondere aufgrund einer vertraglichen Risikoübernahme - ausgeschlossen.
- (2) Bei einer Aufhebung der Satzung über den Bebauungsplan durch die Gemeinde können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass die Unwirksamkeit des Bebauungsplans in einem gerichtlichen Streitverfahren festgestellt wird.
- (3) Der Vorhabenträger ist jedoch berechtigt von diesem städtebaulichen Vertrag zurückzutreten, wenn der Bebauungsplan aufgrund des Rechtsbehelfs eines Dritten rechtskräftig für unwirksam erklärt wird oder die Baugenehmigung für das in § 3 genannte Vorhaben rechtskräftig aufgehoben wird und nicht innerhalb von 24 Monaten ein neuer Bebauungsplan in Kraft tritt oder eine neue Baugenehmigung erteilt wird. Ein solcher Rücktritt des Vorhabenträgers ist durch schriftliche Erklärung gegenüber der Gemeinde spätestens innerhalb von drei Monaten schriftlich zu erklären, nachdem sich der Rücktrittsgrund ergeben hat.
- (4) Erklärt der Vorhabenträger gemäß Absatz 3 den Rücktritt, so berührt dies nicht seine Pflicht zur Leistung, soweit er Pflichten nach diesem Vertrag gegenüber der Gemeinde schon erfüllt hat. Insbesondere hat die Gemeinde also keine vor dem Rücktritt

geleisteten Kostenerstattungen des Vorhabenträgers zurückzuerstatten, keine sonstigen vor dem Rücktritt erbrachten Leistungen des Vorhabenträgers zurückzugewähren und keinen Wertersatz für vor dem Rücktritt ansonsten erbrachte Leistungen des Vorhabenträgers zu tragen. Mit dem wirksamen Rücktritt endet lediglich die Pflicht des Vorhabenträgers zur weiteren Leistung nach diesem Vertrag.

§ 10 Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

- (1) Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Gemeinde. Der Vorhabenträger hat einen beabsichtigten Wechsel des Vorhabenträgers der Gemeinde schriftlich anzuzeigen und die Zustimmung der Gemeinde zum Wechsel des Vorhabenträgers schriftlich zu beantragen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben.

Teil IV: Schlussbestimmungen

§ 11 Schriftform

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen – einschließlich der Aufhebung oder Einschränkung des Schriftformerfordernisses – bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform, sofern gesetzlich keine strengere Form vorgeschrieben ist.
- (2) Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.

§ 12 Ausfertigung des Vertrages

Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Gemeinde und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.

§ 13 Salvatorische Klausel

Die Unwirksamkeit oder Undurchführbarkeit einzelner Bestimmungen soll die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nach dem übereinstimmenden Willen der Parteien nicht berühren. Die Vertragsparteien verpflichten sich unwirksame oder undurchführbare

Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 14 Wirksamwerden

- Der Vertrag wird erst wirksam, wenn die Gemeindevertretung der Gemeinde dem Vertrag zugestimmt hat.

Ort, den

für den Vorhabenträger

.....

.....

Besenthal, den

für die Gemeinde

.....

Anlagen:

Anlage 1 – Aufstellungsbeschluss

Anlage 2 – Lageplan

Anlage 3 – Honorarermittlung Elbberg