

Städtebaulicher Vertrag

gem. § 11 BauGB zum vorzeitigen Bebauungsplan

„Agri-Photovoltaik Schernebeck“

Die

Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte

Bismarckstr. 5

39517 Tangerhütte

vertreten durch den Bürgermeister, Herrn Andreas Brohm

(nachstehend Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte

genannt)

und die

FEFA Projekt GmbH

Südwall 3

39576 Stendal

vertreten durch die einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer

Frau Susann Schwarzlose oder Herrn Fabian Schwarzlose

(nachstehend Projektentwickler genannt)

schließen folgenden Vertrag:

§A1
Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist der in der Übersichtskarte (**Anlage 2**) dargestellte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Agri-Photovoltaik Schernebeck“. Er beinhaltet die Errichtung einer Photovoltaikfreiflächenanlage.
- (2) In der Sitzung vom 15.02.2023 hat der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte einen Aufstellungsbeschluss (Beschluss-Nr.:BV987/2023) für den vorzeitigen Bebauungsplan „Agri-Photovoltaik Schernebeck“ gefasst.
- (3) Das Vertragsgebiet umfasst die im Lageplan (**Anlage 2**) dargestellten Flächen. Folgende sind im sind Eigentum eines ortsansässigen Agrarbetriebes.

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück-Nr.
1	Schernebeck	4	170/13
2	Schernebeck	4	263/16
3	Schernebeck	4	264/16

Das nachfolgend aufgeführte Flurstück liegt anteilig im Vertragsgebiet und befindet sich im Eigentum der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte. Es handelt sich hier laut Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt um Flächen für Landwirtschaft und Fließgewässer.

1	Schernebeck	4	207/35
---	-------------	---	--------

Dafür ist ein gesonderter Nutzungsvertrag abzuschließen.

§A2
Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- (1) Antrag des Projektentwicklers zur Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplanes „Agri-Photovoltaik Schernebeck“. (**Anlage 1**)
- (2) Übersichtskarte (**Anlage 2**)

§V1
Vorhabensbeschreibung

Der Projektentwickler beabsichtigt in der Einheitsgemeinde Tangerhütte, in der Ortsgemeinde Schernebeck eine innovative kombinierte Agrarphotovoltaikanlage zu errichten und zu betreiben. Die Kombination bestehe darin, dass zum einen Strom aus Photovoltaikanlagen, wie auch Wärme aus thermischen Solar Vakuumröhren Vorort erzeugt und genutzt werden soll. Der stromproduzierende Teil der Agri-PV entspricht der DIN SPEC 91434 Kategorie II A-C. Hierbei handelt es sich um eine in Ost-Westrichtung ausgerichtete, dem Tagessonnenverlauf folgenden Solartracker-Anlage. Die weiterhin landwirtschaftliche Nutzung des Geltungsbereiches durch den bäuerlichen Betrieb ist zu mind. 85% weiterhin gegeben.

Ziel ist es die Ortschaft Schernebeck zum BIO-Energiedorf zu entwickeln. Dazu soll eine aus erneuerbaren Energien gespeiste Wärmezentrale über ein Nahwärmenetz die Wohnhäuser mit Wärme/Heizenergie versorgen.

Der erzeugte Strom soll weitestgehend die Versorgung des Eigenbedarfes, wie zum Beispiel die Stromversorgung der Großwärmepumpen, der Wärmezentrale, einem Batteriespeicher sowie der Warmwassererzeugung dienen. Eventuelle Überschussenergie wird in das Netz des örtlichen Strombetreibers, der Avacon Netz GmbH, eingespeist werden und direkt an Endverbraucher geliefert werden. Die aus der thermischen Solaranlage erzeugte Wärmeenergie wird der Heizzentrale zugeführt und von dort aus in das dörfliche Nahwärmenetz gespeist. Überschüssige Wärmeenergie, welche überwiegend in den Sommermonaten Juni, Juli und August anfällt, wird im Umkehrverfahren umliegenden Pufferspeichern zugeführt und gespeichert.

§V2
Durchführung

- (1) Der Projektentwickler übernimmt sämtliche Kosten dieses Vertrages, der Planungsverfahren und der Realisierung des Bebauungsplanes, insbesondere die Planungs-, Erschließungs- und Durchführungskosten sowie Kosten für die Vermessung. Dieses beinhaltet gleichfalls die Kosten der Erstellung der Verfahrensakte, die der unteren Bauaufsichtsbehörde zur Genehmigung vorgelegt werden muss. Ausgenommen sind die der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte entstehenden verwaltungsinternen Personal- und Sachkosten, die diese selbst zu tragen hat.
- (2) Der Projektentwickler verpflichtet sich hiermit gegenüber der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte zur Durchführung des in
§ V1 genannten Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Festsetzungen des vorzeitigen Bebauungsplanes und den Regelungen dieses Vertrages.

- (3) Der Projektentwickler wird innerhalb von sechs Monaten nach Satzungsbeschluss einen vollständigen genehmigungsfähigen Bauantrag für das in § V1 genannte Vorhaben stellen.
- (4) Der Projektentwickler verpflichtet sich gegenüber der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte, das in § V1 genannte Vorhaben innerhalb von drei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes vollständig fertig zu stellen (die A- und E-Maßnahmen können witterungs- und jahreszeitenbedingt frühestens erst nach 2 Jahren abgenommen werden).
- (5) Nach abschließender Fertigstellung des Vorhabens zeigt der Projektentwickler der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte die vertragsgemäße Herstellung der Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen gem. den Festsetzungen des im vorzeitigen Bebauungsplan und diesem Vertrag schriftlich an. Die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von vier Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Das Vorhaben ist von der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte und dem Projektentwickler gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese vom Projektentwickler unverzüglich zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte berechtigt, die Mängel auf Kosten des Projektentwicklers beseitigen zu lassen. Der Projektentwickler ist in diesem Fall verpflichtet, der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte bzw. den von der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte beauftragten Firmen entschädigungslos Zutritt zum Grundstück zu gewähren und sämtliche durch die Veranlassung und Durchführung der Maßnahme verursachten Kosten zu tragen.
- (6) Wird das Vorhaben nicht innerhalb der in Abs. 4 genannten Frist durchgeführt, kann die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte den vorzeitigen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 6 BauGB aufheben. Für den Fall der Aufhebung der Satzung können Ansprüche gegen die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit des vorzeitigen Bebauungsplans im Verlauf eines gerichtlichen Verfahrens herausstellt.
- (7) Der Projektentwickler stellt die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte vorsorglich von sämtlichen Ansprüchen Dritter frei (z.B. wegen etwaiger Beeinträchtigungen des Eigentums), die ihr gegenüber in Verbindung mit der Planung oder Durchführung des Vorhabens einschließlich der Baugenehmigung geltend gemacht werden. Dazu gehören auch Kosten für eine etwaige Verteidigung des vorzeitigen Bebauungsplans und seiner Durchführung.
- (8) Der Projektentwickler verpflichtet sich, im Falle des Abbruchs der Baumaßnahmen oder des Nichtbetreibens der PVA über einen Zeitraum von mehr als 60 Monaten alle oberirdischen und unterirdischen baulichen Anlagen, einschließlich der erdgebundenen Verkabelung, innerhalb von 12 Monaten auf eigene Kosten zurückzubauen. Der Ab-

bruch der Baumaßnahmen sowie das Nichtbetreiben der PVA sind der 5
Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte unverzüglich schriftlich anzuzeigen.

- (9) Der Projektentwickler verpflichtet sich, entsprechend §V2 (3) beim Bauordnungsamt des Landkreises Stendal einen genehmigungsfähigen Bauantrag zu stellen. Die entsprechend § 71 (3) Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) zu stellende Rückbaubürgschaft wird Bestandteil der Baugenehmigung. Die Hinterlegung erfolgt vor Baubeginn beim Bauordnungsamt des Landkreises Stendal durch eine Bank- oder Versicherungsbürgschaft, die in der Höhe vom Bauordnungsamt des Landkreises Stendal festgelegt wird.
- (10) Zur Sicherung der in den Absätzen 2 bis 5 eingegangenen Bindungen verpflichtet sich der Projektentwickler, der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte für jede einzelne Zuwiderhandlung gegen eine dort aufgeführte Regelung eine Vertragsstrafe in Höhe von 5.000,00 [in Worten: Fünftausend] Euro zu zahlen.

§V3

Sitz des Projektentwicklers

- (1) Aufgrund der vorliegend bei Realisierung der PVA durchzuführenden Ausgleichs-, Ersatz- und Pflegemaßnahmen über einen langen Zeitraum hinweg ist eine möglichst orts- und sachnahe Abwicklung dieses Vertrages sicherzustellen. Ferner soll die im Zusammenhang mit der PVA anfallende Gewerbesteuer in der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte verbleiben.
- (2) Der Projektentwickler verpflichtet sich aus Gründen des § V3 (1) sicherzustellen, dass die Betreibergesellschaft ihren Sitz in der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte hat. Dies ist der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte vor erfolgtem Netzanschluss der PVA durch einen entsprechenden Handelsregisterauszug, die Gewerbeanmeldung und eine Anzeige beim zuständigen Finanzamt nachzuweisen. Um die in § V3 (1) aufgezählten und in diesem Vertrag und den Anlagen konkretisierten Maßnahmen auch möglichst wirksam durchzuführen oder bei einer Durchführung durch Dritte kontrollieren zu können, wird der Projektentwickler den Sitz während der gesamten Betriebsdauer der PVA in der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte beibehalten.
- (3) Der Projektentwickler verpflichtet sich, im Falle der Übertragung der PVA auf eine andere Betreibergesellschaft durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen sicherzustellen, dass diese ihren Geschäftssitz ebenfalls in der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte hat. Der Nachweis ist gem. den Regelungen in § V3 Abs. (2) spätestens vier Monate nach Übertragung zu führen.
- (4) Sollte der Projektentwickler seinen Sitz, nicht wie in Abs. 2 vorgesehen, in die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte verlegen, oder verstößt er gegen die Pflicht nach Abs. 3, zahlt der Projektentwickler der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte eine Vertragsstrafe in Höhe von EUR 5.000,00 [in Worten: Fünftausend] Euro je Hektar PV Anlagengröße.

Teil 3 **Erschließung**

§E1 **Zuwegung**

Ist privatrechtlich durch den Projektentwickler gesichert. Es werden keine Flurstücke/Flächen der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte für das Zuwegungskonzept in Anspruch genommen.

§E2 **Netzanschluss**

Aufgrund dessen, dass es sich bei dem Vorhaben um eine Energieerzeugungsanlage handelt, wird es gesonderte Vertragsbeziehungen zum Energieversorger der Avacon AG zur Einspeisung der Energie ins Netz geben. Dies ist nicht Gegenstand dieses Vertrages.

§E3 **Wasser**

Eine Versorgung mit Trink- oder Brauchwasser ist für das geplante Vorhaben nicht erforderlich und nicht vorgesehen.

Teil 4 **Interne und externe Ausgleichsmaßnahmen**

§ M1

Ausgleichsmaßnahmen

- (1) Für die mit dem Vorhaben in Anspruch genommenen Flächen werden Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen entsprechend der Beauflagen durch die untere Naturschutzbehörde durchgeführt.
- (2) Der Projektentwickler verpflichtet sich hiermit gegenüber der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte, spätestens 12 Monate nach Rechtskraft des Bebauungsplanes die im Abs.1 festgesetzten Kompensationsmaßnahmen durchzuführen.
- (3) Zur Sicherung der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen übergibt der Projektentwickler der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte nach Erteilung der Baugenehmigung bis spätestens zur naturfachlichen Endabnahme durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Stendal eine unwiderrufliche, selbstschuldnerische, zeitlich unbefristete Bürgschaft einer deutschen Bank oder Sparkasse in Höhe der geschätzten Herstellungskosten dieser Ausgleichsmaßnahmen von EUR 20.000,00 [in Worten: Zwanzigtausend] Euro.

Teil 5

Schlussbestimmungen

§S1

Kostentragung

- (1) Der Projektentwickler trägt sämtliche Kosten der Realisierung des Vorhabens, der Erschließungsmaßnahmen und der Ausgleichsmaßnahmen. Soweit über die in Teil 3 - Erschließung genannten Maßnahmen - weitere Maßnahmen zur Erschließung erforderlich sind, insbesondere für die Zuwegung, den Netzanschluss oder die Löschwasserversorgung, trägt sie der Projektentwickler selbst.

§S2

Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte keine Verpflichtung zur Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Eine Haftung der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte für etwaige zusätzliche Aufwendungen, die im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung erforderlich werden könnten, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung können Ansprüche gegen die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Verlaufe eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§S3

Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden zwischen den Vertragspartnern bestehen nicht. Der Vertrag wird zweifach ausgefertigt. Die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte und der Projektentwickler erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Die Vertragsparteien bestätigen 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.
- (3) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise ungültig sein oder werden, so vereinbaren die Vertragsparteien ausdrücklich, dass hiervon die Gültigkeit der anderen Vertragsteile nicht berührt werden. Die Vertragspartner verpflichten sich vielmehr,

die ungültigen Regelungen durch gültige Regelungen zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Gehalt der ungültigen Regelungen so weit wie möglich entsprechen.

§ S4 Rechtsnachfolge

- (1) Der Projektentwickler verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen ihrem Rechtsnachfolger mit Weitergabepflicht weiterzugeben. Die Übertragung ist durch die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte schriftlich zu genehmigen. Die Zustimmung darf nur dann verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb der in § V2 geregelten Fristen durch den Wechsel des Projektentwicklers gefährdet ist.
- (2) Der Projektentwickler haftet der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte als Gesamtschuldner für die Erfüllung der in dem Vertrag geregelten Verpflichtungen neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte diese nicht ausdrücklich aus der Haftung entlassen hat.

§S5 Wirksamwerden

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

Für die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte:

Für den Projektentwickler:

.....
Ort, Datum

.....
Ort, Datum

.....
Andreas Brohm
Bürgermeister

.....

Projektentwickler

FEFA
PROJEKT GMBH
SÜDWALL 3 - 39576 STENDAL

Anlagen:

Anlage 1: Antrag des Projektentwicklers zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Anlage 2: Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes