

Städtebaulicher Vertrag (Durchführungsvertrag)

**gem. § 12 BauGB zum vorhabenbezogenen Nr. x/2017 Bebauungsplan Photovoltaikfreiflächenanlage Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte, OT Mahlpfuhl im Parallelverfahren gemäß §8 Abs. 3 BauGB i.V. mit §12 BauGB der Einheitsgemeinde
Stadt Tangerhütte**

Die

**Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte
Bismarkstr. 5
39517 Tangerhütte**

vertreten durch den Bürgermeister, Herrn Andreas Brohm
(nachstehend Stadt genannt)

und die

**Agrargenossenschaft eG Uchtdorf
Wenddorfer Weg 1
39517 Tangerhütte**

vertreten durch Herrn Mathias März
(nachstehend Vorhabenträger genannt)

schließen folgenden Vertrag:

Teil 1
Allgemeines

§A1
Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist das im als **Anlage 2** beigefügten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. xx/2017 vorgesehene Bauvorhaben „Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaik-Anlage auf dem ehemaligen LPG-Betriebshof Flurstücke 1/7, 58 (teilw.), 133/57“ – nachstehend „PV-Anlage“ genannt. Es umfasst die Errichtung und den Betrieb der PVA.
- (2) In der Sitzung vom xx.xx.2017 hat der Stadtrat der Stadt einen Aufstellungsbeschluss (Beschluss-Nr. xx/2017) für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Photovoltaikfreiflächenanlage Mahlpfuhl“ gefasst.
- (3) Das Vertragsgebiet umfasst die im Lageplan (**Anlage 1**) dargestellten Flächen. Sämtliche Flächen befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.
- (4) Die im Vertragsgebiet befindlichen Grundstücke sind:

| Lfd. Nr. | Gemarkung | Flur | Flurstück-Nr. |
|----------|-----------|------|---------------|
| 1 | Mahlpfuhl | 2 | 1/7 |
| 2 | Mahlpfuhl | 2 | 58 (teilw.) |
| 3 | Mahlpfuhl | 2 | 133/57 |

§A2
Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- (1) der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (**Anlage 1**)
- (2) Planzeichnung und textliche Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes samt Begründung; Entwurfsfassung vom xx.xx.20xx (**Anlage 2**)
- (3) Plan der Eingriffs- und Ersatzmaßnahmen (**Anlage 3**)

Teil 2 Vorhaben

§V1 Vorhabensbeschreibung

Das Vorhaben umfasst die Errichtung und den Betrieb einer Freiflächen-PV-Anlage mit einer Leistung von ca. xx MWp mit ca. xxxx Modulen in aufgeständerter, statischer Ausführung sowie zugehörige Betriebsgebäude und Nebengebäude in dem unter § 1 Abs. 1 des Vertrages genannten Plangebiets entsprechend dem als Anlage 2 beigefügten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die PVA soll planmäßig mindestens 20 Jahre in Betrieb sein, danach wird ein Weiterbetrieb für zwei mal fünf Jahre optional vereinbart. Über einen Weiterbetrieb darüber hinaus wird nach diesem Zeitpunkt in Abhängigkeit von der dann gegebenen technischen und wirtschaftlichen Situation entschieden.

Nach Beendigung der Betriebsphase werden der vollständige Rückbau der PVA und die sachgerechte Entsorgung aller technischen Komponenten erfolgen.

§V2 Durchführung

- (1) Der Vorhabenträger 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 Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren. Ausgenommen sind die der Stadt entstehenden verwaltungsinternen Personal- und Sachkosten, die diese selbst zu tragen hat.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich hiermit gegenüber der Stadt zur Durchführung des in § V1 genannten Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Festsetzungen des im Entwurf beigefügten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Anlage 2) und den Regelungen dieses Vertrages.
- (3) Der Vorhabenträger wird innerhalb von drei Monaten nach Satzungsbeschluss einen vollständigen genehmigungsfähigen Bauantrag für das in § V1 genannte Vorhaben stellen.

- (4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt, das in § V1 genannte Vorhaben innerhalb von zwei 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 Vorhabenträger der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen gem. den Festsetzungen des im Entwurf als **Anlage 2** beigefügten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und diesem Vertrag schriftlich an. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von vier Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Das Vorhaben ist von der Stadt und dem Vorhabenträger gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese vom Vorhabenträger unverzüglich zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen zu lassen. Der Vorhabenträger ist in diesem Fall verpflichtet, der Stadt bzw. den von der Stadt 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 Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 6 BauGB aufheben. Für den Fall der Aufhebung der Satzung können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Verlauf eines gerichtlichen Verfahrens herausstellt.
- (7) Der Vorhabenträger stellt die Stadt 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans und seiner Durchführung.
- (8) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, im Falle des Abbruchs der Baumaßnahmen oder des Nichtbetreibens der PVA über einen Zeitraum von mehr als 18 Monaten alle oberirdischen und unterirdischen baulichen Anlagen, einschließlich der erdgebundenen Verkabelung, innerhalb von 12 Monaten auf eigene Kosten zurückzubauen. Der Abbruch der Baumaßnahmen sowie das Nichtbetreiben der PVA sind der Stadt unverzüglich schriftlich anzuzeigen.

- (9) Der Vorhabenträger 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 Vorhabenträger, der Stadt 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 Vorhabenträgers

- (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 Stadt verbleiben.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich aus Gründen des § V3 (1) sicherzustellen, dass die Betreibergesellschaft ihren Sitz in der Stadt hat. Dies ist der Stadt 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 Vorhabenträger den Sitz während der gesamten Betriebsdauer der PVA in der Stadt beibehalten.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, im Falle der Übertragung der PVA auf eine andere Betreibergesellschaft durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen sicherzustellen, dass diese ihren Geschäftssitz ebenfalls in der Stadt hat. Der Nachweis ist gem. den Regelungen in § V3 Abs. (2) spätestens vier Monate nach Übertragung zu führen.
- (4) Sollte der Vorhabenträger seinen Sitz, nicht wie in Abs. 2 vorgesehen, in die Stadt verlegen, oder verstößt er gegen die Pflicht nach Abs. 3, zahlt der Vorhabenträger der Stadt eine Vertragsstrafe in Höhe von EUR **250.000,00** [in Worten: Zweihundertfünfzigtausend] Euro.

Teil 3

Erschließung

§E1

Zuwegung

Weder in der Errichtungsphase noch in den Phasen Betrieb und Rückbau sind Maßnahmen zum Straßen- und Wegebau zum Vertragsgebiet erforderlich, weil geeignete Zuwegungen bereits vorhanden sind.

§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) Der Vorhabenträger verpflichtet sich hiermit gegenüber der Stadt, spätestens 12 Monate nach Inbetriebnahme der PVA sämtliche im Grünordnungsplan (Nr.xx der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) genannten Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Dazu zählen die in der textlichen Festsetzung Nr.xx festgesetzten internen Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet (Maßnahmen M1, M2, ...; Maßnahmenbeschreibung gemäß Grünordnungsplan).

- (2) Zur Sicherung der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen übergibt der Vorhabenträger der Stadt nach Erteilung der Baugenehmigung bis spätestens zur naturfachlichen Endabnahme durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreis Stendal eine unwiderrufliche, selbstschuldnerische, zeitlich unbefristete Bürgschaft einer deutschen Bank oder Sparkasse in Höhe der geschätzten Herstellungskosten dieser Ausgleichsmaßnahmen von EUR xx,xx [in Worten: xxtausend] Euro.

Teil 5

Schlussbestimmungen

§S1

Kostentragung

- (1) Der Vorhabenträger 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 Vorhabenträger selbst.

§S2

Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung der Satzung über den vorhabensbezogenen Bebauungsplan. Eine Haftung der Stadt 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 Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung über den vorhabensbezogenen 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 Stadt und der Vorhabenträger 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 Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen ihrem Rechtsnachfolger mit Weitergabepflicht weiterzugeben. Die Übertragung ist durch die Stadt 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 Vorhabenträgers gefährdet ist.
- (2) Der Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung der in dem Vertrag geregelten Verpflichtungen neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt diese nicht ausdrücklich aus der Haftung entlassen hat. Der Vorhabenträger ist aus der Haftung zu entlassen, wenn die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und der sonstigen in diesem Vertrag vereinbarten Maßnahmen realisiert sind.

§55 Wirksamwerden

(1) Der Vertrag wird erst wirksam, wenn die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Wesentlichen mit dem Inhalt gem. **Anlage 2** in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach §33 BauGB erteilt wird.

Für die Stadt:

Für den Vorhabenträger:

.....
Ort, Datum

.....
Ort, Datum

.....
Andreas Brohm
Bürgermeister

.....
Mathias März
Vorhabenträger

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes

Anlage 2: Planzeichnung und textliche Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes samt Begründung; Entwurfsfassung von.....

Anlage 3: Plan des Eingriffs- und Ersatzmaßnahmen