

## **Städtebaulicher Vertrag nach § 11 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

### **zum Bebauungsplan Nr. 2/2008 "Photovoltaikanlage, Flur 47"**

Zwischen der                    Stadt Bitterfeld-Wolfen  
   OT Wolfen  
   Reudener Straße 70-72  
   06766 Bitterfeld-Wolfen

   vertreten durch die Oberbürgermeisterin Frau Petra Wust  
   nachfolgend Stadt genannt -

und                                    Q-Cells International GmbH  
   OT Thalheim  
   Guardianstraße 16  
   06766 Bitterfeld-Wolfen

   vertreten durch die Geschäftsführer  
   Herrn Dr. Marko Schulz und Herrn Anton Milner  
   nachfolgend Vorphabenträger genannt -

zusammen auch „Parteien“ genannt

wird auf Grund des Beschlusses des Stadtrates der Stadt Bitterfeld-Wolfen vom 25.06.2008 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2/2008 „Photovoltaikanlage, Flur 47“ nach § 11 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) folgender städtebaulicher Vertrag geschlossen:

#### **§ 1 Allgemeines**

- (1) Der Vorphabenträger ist Pächter des Grundstückes der Flur 47 mit dem Flurstück 47/1 der Gemarkung Bitterfeld. Auf diesem Grundstück möchte der Vorphabenträger die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Photovoltaikanlage schaffen.
- (2) Um die Bebauung zu ermöglichen, soll ein Bebauungsplan erstellt werden.  
Das in Rede stehende Gebiet umfasst das Flurstück 47/1 sowie die Flurstücke 37/1 (teilweise); 39/1; 40/1; 41; 42; 43; 44; 46/4; 47/1; 47/2; 48/1; 48/2 der Flur 47 der Gemarkung Bitterfeld und ist in anliegender Flurkarte, die als Bestandteil diesem Vertrag als Anlage 1 beigefügt ist, durch eine gestrichelte Linie umrandet.  
Das Baugbiet wird nachfolgend nur noch "Plangebiet" genannt.

## **§ 2 Bauleitplanung**

- (1) Der Vorphabenträger verpflichtet sich, auf seine Kosten durch ein qualifiziertes Planungsbüro einen Bebauungsplan für das Plangebiet erstellen zu lassen.
- (2) Des Weiteren verpflichtet sich der Vorphabenträger zur Vergabe und Kostentragung hinsichtlich aller von der Stadt im Abwägungsprozess für erforderlich gehaltenen Gutachten und Fachbeiträge.

## **§ 3 Grundlagen und Ziele der Planung**

- (1) Der Vorphabenträger übernimmt die Kosten für den in Rede stehenden Bebauungsplan, durch den verbindliches Baurecht zur Entwicklung des Plangebietes geschaffen werden soll.
- (2) Grundlage und Geltungsbereich:  
Die Interessenslage des Vorphabenträgers bezieht sich auf die in § 1 Abs. 1 genannten Grundstücke, welche nicht bebaut sind. Die entsprechenden Grundstücke sind gemäß § 1 Abs. 1 BauGB und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gesondert nach Art und Maß der baulichen Nutzung auszuweisen.
- (3) Grundlagen für die Bearbeitung:  
Sämtliche vorhandenen und rechtsgültigen Planungen und sonstige Konzeptionen für das Plangebiet werden von der Stadt zur Verfügung gestellt. Der Vorphabenträger geht davon aus, dass durch diese eventuell vorhandenen planerischen Restriktionen die Aufstellung des Bebauungsplans in der beabsichtigten Form weder verhindert noch die Nutzung entsprechend eingeschränkt wird.
- (4) Festsetzungen für den Bebauungsplan:  
Entwurfsziel für die in Pacht des Vorphabenträgers befindlichen Grundstücke ist es, eine Photovoltaikanlage im Planungsgebiet errichten zu können.
- (5) Übergreifende Planungsvorgaben:  
Soweit übergreifende Planungsvorgaben und besondere textliche Festsetzungen für den Bebauungsplan Beachtung finden sollen, sind diese, unter Berücksichtigung der grundsätzlich bestehenden Planungshoheit der Stadt, durch die Parteien gemeinsam zu vereinbaren.

## **§ 4 Zusammenarbeit**

- (1) Bei der Erarbeitung des B-Planes wird der Vorphabenträger mit den jeweils zuständigen Stellen der Stadt Bitterfeld-Wolfen zusammenarbeiten. Diese gewähren die erforderliche Unterstützung in jeder Phase des Planungsverfahrens.
- (2) Der Vorphabenträger und die Stadt verpflichten sich, bei der praktischen Umsetzung des Bebauungsplankonzepts zu einer vertrauensvollen Zusammenarbeit. Die Interessen der Vertragspartner sind aufeinander abzustimmen.
- (3) Die planerischen Vorgaben der Stadt sind bindend und zwingend in den Bebauungsplan aufzunehmen. Die Stadt 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. Soweit die Stadt etwaige Korrekturen aus anderen als den vorgenannten Gründen vornimmt, insbesondere solchen, die bei Anwendung der erforderlichen Sorgfalt bereits im Vorwege hätten vermieden werden können, gehen die hieraus resultierenden Kosten zu Lasten der Stadt.

## **§ 5 Altlasten/Sanierung**

- (1) Der Vorthabensträger bzw. das beauftragte Planungsbüro werden alle in Betracht kommenden Fachbehörden frühzeitig hinsichtlich entsprechender Verdachtsmomente befragen.
- (2) Für den unwahrscheinlichen Fall, dass sich trotz der bisherigen Nutzung sowie der vorliegenden Bodengutachten Altlasten auf dem Grundstück befinden und beseitigt werden müssen, verpflichtet sich die Stadt, diese auf eigene Kosten vorschriftsgemäß zu beseitigen und bei Durchführung der entsprechenden Maßnahmen den Betrieb der Solaranlage weitestgehend nicht zu beeinträchtigen.

## **§ 6 Erschließung**

Der Vorthabensträger wird auf der Basis des künftigen B-Planes die Erschließung des Gebietes, soweit dies notwendig ist für das Betreiben der Solaranlage, auf eigene Kosten übernehmen. Dazu wird gesondert ein Erschließungsvertrag abgeschlossen.

## **§ 7 Verpflichtungen der Vertragspartei**

- (1) Wesentliche Aufgabe der Stadt ist es, die förmlichen Beschlüsse zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens zu fassen, dabei in eigener und alleiniger Verantwortung alle erforderlichen Abwägungsschritte zu vollziehen, evtl. notwendige Genehmigungs- oder Anzeigeverfahren durchzuführen und die Ausfertigung des Bebauungsplans zu vollziehen.
- (2) Des Weiteren wird die Stadt die im Verfahren geforderte Beteiligung der Öffentlichkeit verantwortlich durchführen. Sämtliche hierzu erforderlichen Vorarbeiten wie die Erstellung von Entwürfen, Planausfertigungen, Anschreiben, Beschlussvorlageentwürfen einschließlich eines Entwurfs zum Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen werden durch das Planungsbüro bzw. die evtl. eingeschalteten Fachgutachter vorgenommen. Zu deren Aufgaben zählt auch die Präsentation der Planung in allen in Betracht kommenden Gremien der Stadt.

## **§ 8 Öffentlich-rechtliche Entscheidungsfreiheit**

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass ein Rechtsanspruch des Vorthabensträgers auf rechtsverbindliche Aufstellung des Bebauungsplans für das Plangebiet durch diesen Vertrag nicht begründet wird. Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Verwaltung und des Rates der Stadt, insbesondere im Hinblick auf planerische Aufgaben nach § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB bleiben durch diesen Vertrag unberührt.

## **§ 9 Immissionsschutz**

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

## **§ 10 Entschädigungen**

Sollte der Bebauungsplan keine Rechtskraft erlangen, schliessen beide Parteien bereits jetzt alle Entschädigungsansprüche gegen die andere Partei aus. Auf die Erhebung solcher Entschädigungsansprüche verzichten die Parteien auch schon jetzt unwiderrüflich.

## **§ 11 Rechtsnachfolge**

- (1) Der Vorhabenträger ist berechtigt, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt einem anderen weiterzugeben bzw. zu übertragen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinen Rechtsnachfolgern weiterzugeben. Er wird diese außerdem verpflichten, die von dem Vorhabenträger im Rahmen einer solchen Weitergabe übernommenen Verpflichtungen ihrerseits an ihre evtl. Rechtsnachfolger mit weiterer Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Der Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrags neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, solange die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

## **§ 12 Sonstiges**

- (1) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass die in diesem Vertrag vereinbarten Leistungen wechselseitig angemessen sind.
- (2) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags rechtswidrig sein oder werden, wird dadurch die Gültigkeit dieses Vertrags im Übrigen nicht berührt. Für diesen Fall verpflichten sich die Vertragsparteien, die ungültige Bestimmung durch eine solche zu ersetzen, die ihrem wirtschaftlichen Sinn und Zweck möglichst nahe kommt.
- (3) Die Stadt ist zur Kündigung dieses Vertrags berechtigt, wenn der Vorhabenträger seinen Verpflichtungen trotz schriftlicher Abmahnung unter Setzung einer Frist von drei Monaten nicht nachkommt. Beruht die Abmahnung des Vorhabenträgers durch die Stadt auf einer Nicht- oder Schlechterfüllung des beauftragten Planungsbüros, so ist die Stadt zur Kündigung nur dann berechtigt, wenn dem Vorhabenträger zuvor ausreichend Zeit eingeräumt wurde, ein anderes Planungsbüro zu beauftragen.
- (4) Beide Vertragsparteien sind zur fristlosen Kündigung dieses Vertrags berechtigt, wenn der Bebauungsplan nach Ablauf von zwei Jahren seit Abschluss dieses Vertrags noch keine Rechtskraft erlangt haben sollte.
- (5) Änderungen dieses Vertrags sind nur gültig, wenn sie schriftlich vereinbart und rechtsverbindlich von beiden Seiten unterschrieben sind. Eine Abdingbarkeit dieser Schriftlichkeit ist unzulässig.
- (6) Übereinstimmend erklären beide Vertragsparteien, dass außerhalb dieses Vertrages keine Nebenabreden getroffen wurden. Sollten aus bisher geführten Gesprächen Nebenabreden oder Vereinbarungen hergeleitet werden können, so sind sich die Vertragsparteien einig, dass diese rechtsunwirksam sind.

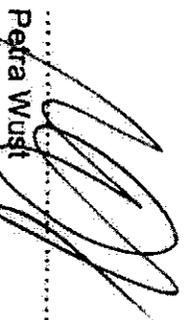
**§ 13 Rücktritt**

Der Vorhabenträger ist berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn im Bearbeitungsverlauf erkannt wird, dass eine Umsetzung der Ziele nicht mehr gewährleistet ist, oder wenn sich im Bearbeitungsverlauf ergibt, dass die von der Stadt im Abwägungsprozess für erforderlich gehaltenen Gutachten und Fachbeiträge die Kosten von EUR 75.000,00 überschreiten.

**§ 14 Bestandteile des Vertrages**

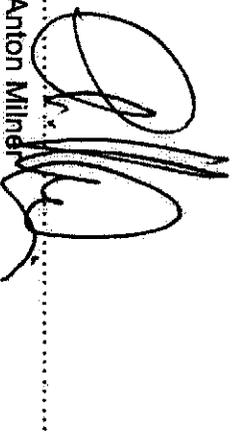
Dem Vertrag liegt eine Anlage bei. Die Anlage ist Bestandteil des Vertrages. Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlage vollständig vorliegt.

Bitterfeld-Wolfen, *03.06.2009*

  
.....  
Petra Wust  
Oberbürgermeisterin

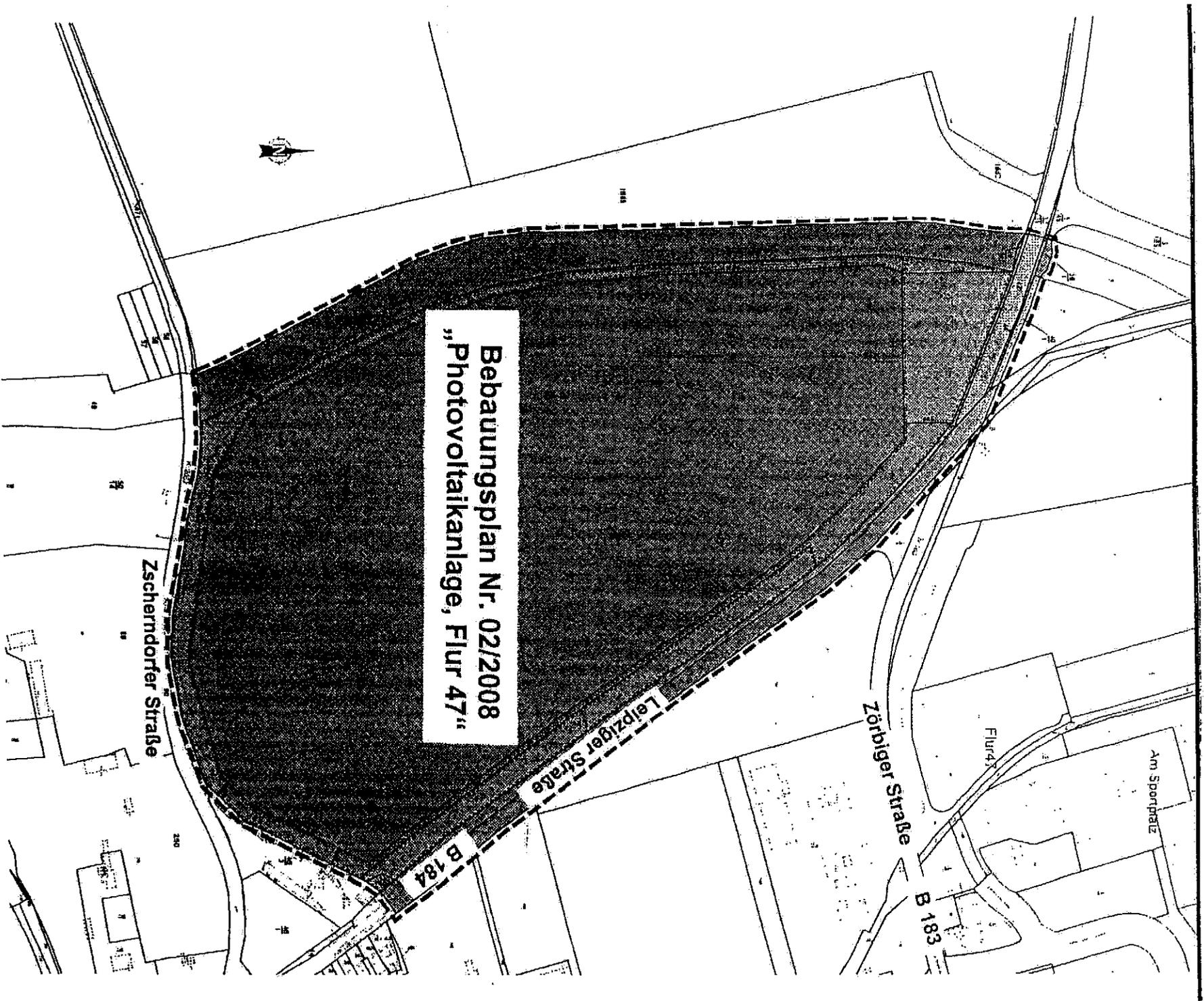
Bitterfeld-Wolfen, *12. Mai 2009*

  
.....  
Marko Schulz  
Geschäftsführer  
Q-Cells International GmbH

  
.....  
Anton Milind  
Geschäftsführer  
Q-Cells International GmbH

Anlage 1

zum städtebaulichen Vertrag zum  
Bebauungsplan Nr. 02/2008  
„Photovoltaikanlage, Flur 47“  
im Ortsteil Bitterfeld



28