

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

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 01-2011btf „Photovoltaik Areal E“
im Ortsteil Stadt Bitterfeld

Zwischen der Stadt Bitterfeld-Wolfen
 OT Stadt Wolfen
 Rathausplatz 1
 06766 Bitterfeld-Wolfen

vertreten durch den Oberbürgermeister
Herrn Armin Schenk

nachfolgend Stadt genannt -

und der Grüne Energien Solar GmbH
 OT Stadt Bitterfeld
 Ignatz-Stroof-Straße 8
 06749 Bitterfeld-Wolfen

vertreten durch den Geschäftsführer
Herrn Marco Pannicke

nachfolgend Vorhabenträger genannt -

zusammen auch „Parteien“ genannt

wird auf Grund des Beschlusses des Stadtrates der Stadt
Bitterfeld-Wolfen vom 23.01.2019 zur Aufstellung der 1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 01-2011btf „Photovoltaik Areal E“ im OT Stadt
Bitterfeld nach § 11 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) folgender
städtebaulicher Vertrag geschlossen:

Inhalt

§ 1 Allgemeines	3
§ 2 Bauleitplanung.....	3
§ 3 Grundlagen und Ziele der Planung	3
§ 4 Zusammenarbeit.....	4
§ 5 Altlasten/Sanierung	4
§ 6 Erschließung	4
§ 7 Verpflichtungen der Vertragsparteien	4
§ 8 Öffentlich-rechtliche Entscheidungsfreiheit.....	5
§ 9 Immissionsschutz.....	5
§ 10 Ausgleichs- und grünordnerische Maßnahmen	5
§ 11 Entschädigungen	5
§ 12 Rechtsnachfolge	6
§ 13 Sonstiges/Kündigung/Rücktritt.....	6
§ 14 Bestandteile des Vertrages.....	7

§ 1 Allgemeines

- (1) Der Vorhabenträger ist Nutzungsberechtigter des Grundstückes der Flur 11 mit den Flurstücken 666, 680 und 685 der Gemarkung Bitterfeld. Auf diesem Grundstück möchte der Vorhabenträger die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung einer Photovoltaikfreiflächenanlage schaffen.
- (2) Um die Bebauung zu ermöglichen, soll der Bebauungsplan (im Verfahren nach den §§ 13a und 13 BauGB) geändert werden. Das in Rede stehende Gebiet umfasst die unter Absatz 1 genannten Flurstücke und ist in anliegender Flurkarte, die als Bestandteil diesem Vertrag als Anlage 1 beigelegt ist, durch eine gestrichelte Linie umrandet. Das Baugebiet wird nachfolgend nur noch "Plangebiet" genannt.
- (3) Des Weiteren verpflichtet sich der Vorhabenträger nach Einstellung des Betriebes der Solaranlage die Finanzierung für den Rückbau der Anlage sicherzustellen und einen bodenschonenden Rückbau durchzuführen.

§ 2 Bauleitplanung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auf seine Kosten durch ein qualifiziertes Planungsbüro die 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Plangebiet erstellen zu lassen.
- (2) Des Weiteren verpflichtet sich der Vorhabenträger 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 Vorhabenträger übernimmt die Kosten für die in Rede stehende 1. Änderung des Bebauungsplanes, durch die verbindliches Baurecht zur Errichtung der baulichen Anlage im Plangebiet geschaffen werden soll.
- (2) Grundlage und Geltungsbereich:
Die Interessenlage des Vorhabenträgers bezieht sich auf die in § 1 Abs. 1 genannten Grundstücke, welche z. T. bebaut sind. Die entsprechenden Grundstücke sind gemäß § 1 Abs. 1 BauGB und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gesondert nach Art und Maß der baulichen Nutzung auszuweisen, insbesondere soll die Grundflächenzahl angepasst werden.
- (3) Grundlagen für die Bearbeitung:
Sämtliche vorhandenen und rechtsgültigen Planungen und sonstige Konzeptionen für das Plangebiet werden von der Stadt zur Verfügung gestellt. Der Vorhabenträger geht davon aus, dass durch diese eventuell vorhandenen planerischen Restriktionen die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes in der beabsichtigten Form weder verhindert noch die Nutzung entsprechend eingeschränkt wird.
- (4) Festsetzungen für den Bebauungsplan:
Entwurfsziel für die in Pacht des Vorhabenträgers befindlichen Grundstücke ist es, eine Photovoltaikanlage auf den noch nicht bebauten Flurstücken im Planungsgebiet errichten zu können. Dazu ist die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,2 entsprechend zu erhöhen.
- (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 erörtern und abzustimmen.

§ 4 Zusammenarbeit

- (1) Bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes wird der Vorhabenträger mit den jeweils zuständigen Stellen der Stadt Bitterfeld-Wolfen zusammenarbeiten. Diese gewähren die erforderliche Unterstützung in jeder Phase des Planungsverfahrens.
- (2) Der Vorhabenträger und die Stadt verpflichten sich, bei der praktischen Umsetzung des Bebauungsplankonzeptes 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.
- (4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, soweit erforderlich Nutzungsrechte zur Veröffentlichung von Zuarbeiten Dritter im Bauleitplanverfahren einzuholen, um das Urheberrecht Dritter zu wahren.

§ 5 Altlasten/Sanierung

- (1) Der Vorhabenträger bzw. das beauftragte Planungsbüro werden alle in Betracht kommenden Fachbehörden frühzeitig hinsichtlich entsprechender Verdachtsmomente befragen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, von der Stadt Bitterfeld-Wolfen keine Entschädigungen welcher Art auch immer dafür zu verlangen, dass eventuell vorhandene Kontaminationen beseitigt werden müssen.

§ 6 Erschließung

Der Vorhabenträger wird auf der Basis des künftigen Bebauungsplanes die Erschließung des Gebietes, soweit dies notwendig ist, auf eigene Kosten übernehmen. Dazu wird gesondert ein Erschließungsvertrag abgeschlossen.

§ 7 Verpflichtungen der Vertragsparteien

- (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 Bebauungsplanes 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 Entwurfes 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.

- (3) Nach Beendigung des Verfahrens ist die jeweilige dxf-/ dwg-Datei des letzten Standes der Planzeichnung an die Stadt Bitterfeld-Wolfen zu übergeben.

§ 8 Öffentlich-rechtliche Entscheidungsfreiheit

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass ein Rechtsanspruch des Vorhabenträgers auf rechtsverbindliche Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 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 Vorhabenträger geplanten Vorhabens Immissionsschutzvorrichtungen bzw. immissionsmindernde Anlagen notwendig werden, so verpflichtet sich der Vorhabenträger schon jetzt, die hierdurch entstehenden Kosten zu übernehmen.

§ 10 Ausgleichs- und grünordnerische Maßnahmen

- (1) Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist an die Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1a BauGB gebunden. Da es sich um ein Verfahren nach § 13a BauGB handelt, gelten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
- (2) Sollte sich im Verfahren herausstellen, dass eine Aufstellung im Verfahren nach § 13a BauGB nicht möglich ist, so sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im dann erforderlichen Maße durchzuführen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich dann, die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen fach- und zeitgerecht sowie auf eigene Kosten durchzuführen.
- (3) Die Stadt verweist auf die Einhaltung des Umweltschadengesetzes (USchadG), durch welches im Zusammenhang des Vorhabens Maßnahmen begründet sein können. Die daraus entstehenden Kosten sind vom Vorhabenträger zu übernehmen, soweit der Anlass für die Maßnahmen im Sinne des USchadG von ihm zu verantworten ist.

§ 11 Entschädigungen

- (1) Sollte der Bebauungsplan keine Rechtswirksamkeit erlangen, schließen beide Parteien bereits jetzt alle hieraus resultierenden Entschädigungsansprüche gegen die andere Partei aus. Auf die Erhebung solcher Entschädigungsansprüche verzichten die Parteien auch schon jetzt unwiderruflich.
- (2) Weiterhin stellt der Vorhabenträger die Stadt von möglichen Entschädigungsforderungen gemäß § 42 BauGB frei.

- (3) Der Vorhabenträger trägt die Kosten eines eventuellen Normenkontrollverfahrens. Hierzu zählen insbesondere alle gerichtlichen und außergerichtlichen Kosten, soweit nicht der Verfahrensgegner diese Kosten zu tragen hat. Der Vorhabenträger trägt auch die Kosten, die zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung notwendigen Aufwendungen übersteigen, insbesondere Kosten aufgrund einer Vergütungsvereinbarung gem. § 3a des Rechtsanwaltsvergütungsgesetzes (RVG) und eventueller gutachterlicher Stellungnahmen. Die Parteien werden sich – soweit möglich – über kostenauslösende Maßnahmen vorab abstimmen.

§ 12 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.

§ 13 Sonstiges/Kündigung/Rücktritt

- (1) Die Parteien sind sich einig, dass die in diesem Vertrag vereinbarten Leistungen wechselseitig angemessen sind.
- (2) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages rechtsungültig sein oder werden, wird dadurch die Gültigkeit dieses Vertrages im Übrigen nicht berührt. Für diesen Fall verpflichten sich die Vertragsparteien, den Vertrag in einer solchen Form auszulegen, dass der Vertragszweck in zulässiger Weise erreicht werden kann und, soweit erforderlich, die ungültige Bestimmung durch eine solche zu ersetzen, die insbesondere ihrem wirtschaftlichen Sinn und Zweck möglichst nahekommt. Entsprechendes gilt für etwaige Lücken des Vertrags.
- (3) Die Stadt ist zur Kündigung dieses Vertrages berechtigt, wenn der Vorhabenträger seinen Verpflichtungen trotz schriftlicher Abmahnung unter Setzung einer Frist von sechs 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) Änderungen dieses Vertrags sind nur gültig, wenn sie schriftlich vereinbart und rechtsverbindlich von beiden Seiten unterschrieben sind. Dies gilt auch für das Schriftformerfordernis. Eine Abdingbarkeit dieser Schriftlichkeit ist unzulässig.
- (5) 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.
- (6) Die Parteien sind berechtigt von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn im Bearbeitungsverlauf übereinstimmend festgestellt wird, dass eine Umsetzung der Ziele nicht mehr gewährleistet ist.

- (7) Der Vorhabenträger ist außerdem berechtigt vom Vertrag zurückzutreten, wenn der Bebauungsplan nicht beschlossen wird oder der zu beschließende Bebauungsplan nicht mit den Grundlagen und Zielen des Vertrages übereinstimmt.
- (8) Das Rücktrittsrecht erlischt, wenn es nicht innerhalb von drei Monaten nach Eintritt des das Rücktrittsrecht auslösenden Ereignisses ausgeübt wird.
- (9) Im Falle einer Kündigung oder des Rücktritts vom Vertrag werden die vom Vorhabenträger aufgewendeten Planungskosten nicht erstattet.

§ 14 Bestandteile des Vertrages

Dem Vertrag liegt eine Anlage bei.

Anlage 1 – Geltungsbereich Plangebiet

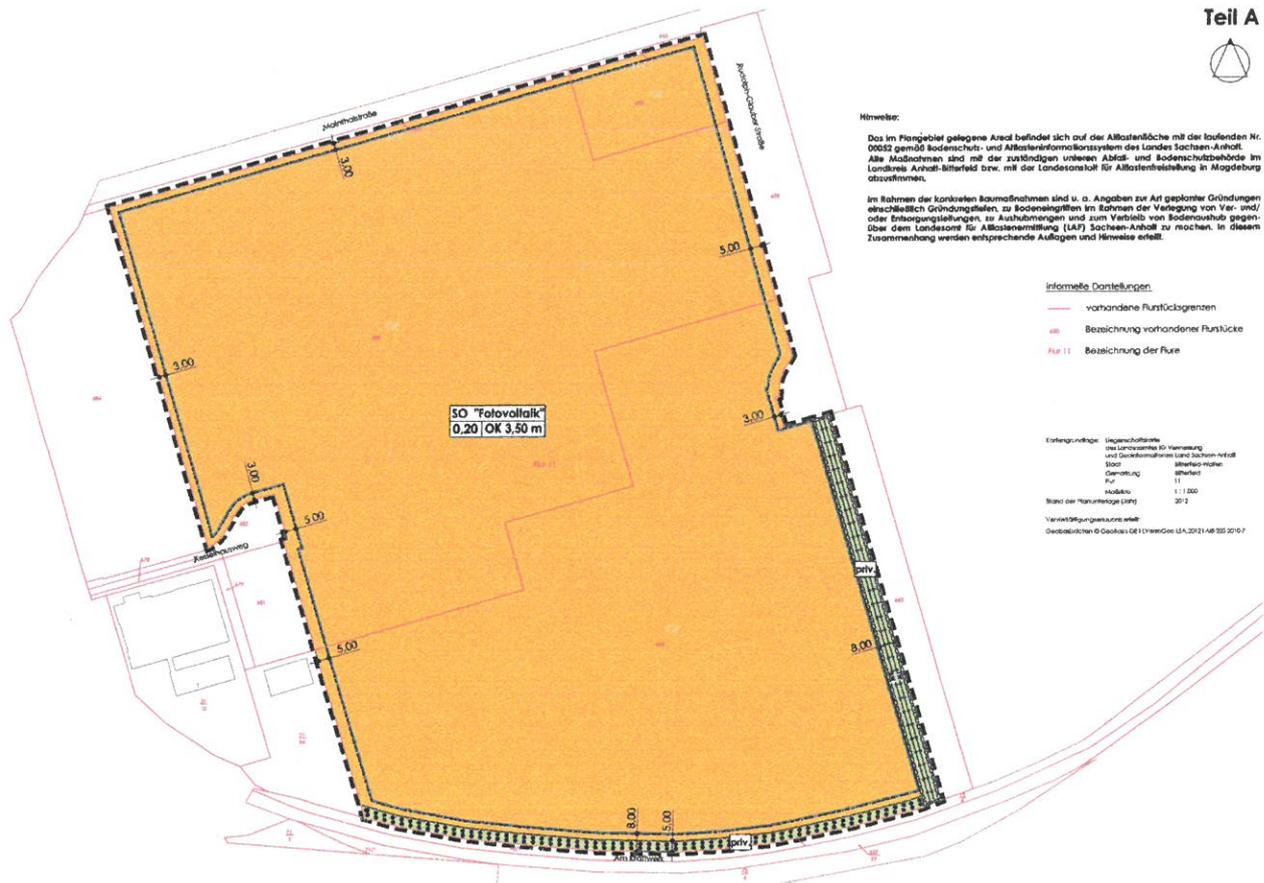
Die Anlage ist Bestandteil des Vertrags. Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlage vollständig vorliegt.

Bitterfeld-Wolfen,

.....
Armin Schenk
Oberbürgermeister
Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bitterfeld-Wolfen, 5/2/19

.....
Marco Pannicke
Geschäftsführer
Grüne Energien Solar GmbH



Anlage 1 zum städtebaulichen Vertrag zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01-2011btf „Photovoltaik Areal E“ im OT Stadt Bitterfeld in der Fassung vom 01.02.2019