

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

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 07-2010ho „Photovoltaik BRIFA“ im
Ortsteil Holzweißig

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

vertreten durch den Oberbürgermeister
Herrn Armin Schenk

nachfolgend Stadt genannt -

und FIMA Invest IX UG & Co.KG
Hagenham 20
94544 Hofkirchen

Vertreten durch den Geschäftsführer
Herrn Manuel Fischl

nachfolgend Vorhabenträger genannt –

Stadt und Vorhabenträger werden zusammen auch „Parteien“ genannt.

wird auf Grund des Beschlusses des Stadtrates der Stadt Bitterfeld-
Wolfen vom 03.02.2021 zur Aufstellung der 1. Änderung des
Bebauungsplanes 07-2010ho „Photovoltaik BRIFA“ im OT Holzweißig
nach § 11 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) folgender städtebaulicher
Vertrag geschlossen:

Inhaltsverzeichnis

§ 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 Kündigung/Rücktritt	6
§ 14 Sonstiges	6
§ 15 Bestandteile des Vertrages.....	7
Anlage 1 Geltungsbereich der 1. Änderung	8

§ 1 Allgemeines

- (1) Der Vorhabenträger ist Eigentümer des Grundstückes der Flur 2, Flurstück 864 der Gemarkung Holzweißig. Auf einem Teilbereich dieses Grundstückes möchte der Vorhabenträger die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage schaffen.
- (2) Das vorgenannte Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 07-2010ho „Photovoltaik BRIFA“ im Ortsteil Holzweißig (nachfolgend kurz „Bebauungsplan“).
- (3) Um die Bebauung zu ermöglichen, soll der Bebauungsplan geändert werden. Das in Rede stehende Gebiet umfasst in der Flur 2 eine Teilfläche des Flurstückes 864. Es 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.

§ 2 Bauleitplanung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auf seine Kosten durch ein qualifiziertes Planungsbüro einen Bebauungsplan für das Plangebiet erstellen zu lassen. Mit der Erstellung der Planunterlagen wurde das Planungsbüro StadtLandGrün.Stadt- und Landschaftsplanung, Anke Bäumer und Astrid Friedewald GbR (nachfolgend kurz „SLG“ genannt) Halle beauftragt.
- (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) Grundlage und Geltungsbereich:
Die Interessenlage des Vorhabenträgers bezieht sich auf die in § 1 Abs. 1 genannte Grundstück, das vor ihrem Abbruch mit Betriebsgebäuden der BRIFA bebaut und danach über ein Jahrzehnt vermüllt war. Das entsprechende Grundstück ist gemäß § 1 Abs. 1 BauGB und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gesondert nach Art und Maß der baulichen Nutzung auszuweisen.
- (2) 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 des Bebauungsplanes in der beabsichtigten Form weder verhindert noch die Nutzung entsprechend eingeschränkt wird.
- (3) Festsetzungen für den Bebauungsplan:
Es wird ein Sondergebiet Photovoltaik festgesetzt.
- (4) 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 Änderung 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.

§ 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 keine Entschädigungen welcher Art auch immer dafür zu verlangen, dass eventuell vorhandene Kontaminationen beseitigt werden müssen.

§ 6 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan geregelt. Bei der vorliegenden B-Planänderung handelt es sich um die Änderung einer Teilfläche innerhalb des Bebauungsplanes. Sollten dafür weitere Erschließungsmaßnahmen notwendig sein, übernimmt der Vorhabenträger dafür die Kosten. Dazu wird gesondert, wenn erforderlich, ein Erschließungsvertrag abgeschlossen. Der Erschließungsvertrag ist vor dem Satzungsbeschluss durch das zuständige Gremium zu beschließen.

§ 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 SLG 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 sind die folgenden Dateien des letzten Standes der Planzeichnung an die Stadt Bitterfeld-Wolfen zu übergeben:
- dxf-/dwg
 - xplan.gml
 - pdf/jpg
- (4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, dass die erforderlichen Nutzungsrechte zur Veröffentlichung von Zuarbeiten Dritter im Bauleitplanverfahren eingeholt werden, um das Urheberrecht Dritter zu wahren.

§ 8 Öffentlich-rechtliche Entscheidungsfreiheit

Die Parteien sind sich darüber einig, dass ein Rechtsanspruch des Vorhabenträgers auf rechtsverbindliche Änderung des Bebauungsplanes für das Plangebiet durch diesen Vertrag nicht begründet wird. Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Verwaltung und des Stadtrates, 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 Änderung des Bebauungsplanes ist an die Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1a BauGB gebunden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb von 12 Monaten (witterungsabhängig) nach Umsetzung des Vorhabens durchzuführen und sämtliche Kosten zu übernehmen. Die grünordnerischen Maßnahmen umfassen die Fertigstellungspflege bis zur Abnahme nach DIN 18916 und eine 2-jährige Entwicklungs- und Unterhaltungspflege nach DIN 18919. DIN 18917 für Rasen- und Saatarbeiten ist zu beachten. Erfüllt der Investor diese Verpflichtung nicht fristgemäß, ist die Stadt berechtigt die vorgenannten Maßnahmen auf Kosten des Inverstors durchzuführen, wenn dieser nach Setzung einer weiteren Frist von 12 Monaten die Maßnahmen nicht durchgeführt hat.
- (2) Die Stadt verweist auf die Einhaltung des Umweltschadengesetzes (USchadG), durch welches Maßnahmen begründet sein können. Die daraus entstehenden Kosten sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.

§ 11 Entschädigungen

- (1) Sollte der geänderte 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 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 die zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung notwendigen Aufwendungen übersteigen, insbesondere Kosten aufgrund einer Vergütungsvereinbarung gem. § 3a des Rechtsanwaltsvergütungsgesetzes (RVG) und eventueller gutachterlicher Stellungnahmen.

§ 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 oder einem Dritten 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 gegenüber der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrags neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, solange die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

§ 13 Kündigung/Rücktritt

- (1) 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.
- (2) Die Parteien sind berechtigt von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn im Bearbeitungsverlauf übereinstimmend festgestellt wird, dass eine Umsetzung der Ziele nicht mehr gewährleistet ist.
- (3) Der Vorhabenträger ist außerdem berechtigt vom Vertrag zurückzutreten, wenn der Bebauungsplan nicht beschlossen wird oder der beschlossene Bebauungsplan nicht mit den Grundlagen und Zielen der Planung übereinstimmt.
- (4) Das Rücktrittsrecht erlischt, wenn es nicht innerhalb von drei Monaten nach Eintritt des das Rücktrittsrecht auslösenden Ereignisses ausgeübt wird.
- (5) Im Falle einer Kündigung oder des Rücktritts vom Vertrag werden die vom Vorhabenträger aufgewendeten Planungskosten nicht erstattet, soweit nicht ausdrücklich etwas anderes geregelt ist.
- (6) Verfügt der Vorhabenträger über eine Genehmigung nach § 33 BauGB erlöschen alle Rücktrittsrechte.

§ 14 Sonstiges

- (1) Die Vertragspartner sind einig darin, dass die aus der Betriebsstätte im Ortsteil Holzweißig erwachsende Gewerbesteuer im Rahmen der steuerrechtlichen Vorgaben möglichst vollständig der Stadt Bitterfeld-Wolfen zufließen. Deswegen wird der Vorhabenträger für den Betrieb der Photovoltaikanlage im Gemeindegebiet der Stadt Bitterfeld-Wolfen eine eigene

Betreiber-gesellschaft mit alleinigem Sitz und Betriebsstätte gründen. Sofern für den Betrieb der Photovoltaikanlage keine eigenständige Betreiber-gesellschaft mit alleinigem Sitz und Betriebsstätte in der Stadt Bitterfeld-Wolfen gegründet und aufrecht erhalten wird, verpflichtet der Vorhabenträger sich und für den Fall der Veräußerung (siehe § 9) seinen Rechtsnachfolger dazu, bei Unterhaltung mehrerer steuerrechtlich relevanter Betriebsstätten beim zuständigen Finanzamt eine „Zerlegung in besonderen Fällen“ nach § 33 Gewerbesteuer-gesetz zugunsten der Stadt Bitterfeld-Wolfen zu beantragen

- (2) Die Parteien sind sich einig, dass die in diesem Vertrag vereinbarten Leistungen wechselseitig angemessen sind.
- (3) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages rechtsungültig sein oder werden, wird dadurch die Gültigkeit dieses Vertrags im Übrigen nicht berührt. Für diesen Fall verpflichten sich die Parteien, die ungültige Bestimmung durch eine solche zu ersetzen, die ihrem wirtschaftlichen Sinn und Zweck möglichst nahe kommt. Entsprechendes gilt für etwaige Lücken des Vertrags.
- (4) Änderungen dieses Vertrages sind nur gültig, wenn sie schriftlich vereinbart und rechtsverbindlich von beiden Seiten unterschrieben sind. Eine Abdingbarkeit dieser Schriftlichkeit ist unzulässig.
- (5) Übereinstimmend erklären beide Parteien, dass außerhalb dieses Vertrages keine Nebenabreden getroffen wurden. Sollten aus bisher geführten Gesprächen Nebenabreden oder Vereinbarungen hergeleitet werden können, so sind sich die Parteien einig, dass diese rechtsunwirksam sind.

§ 15 Bestandteile des Vertrages

Dem Vertrag liegt eine Anlage bei.

Anlage 1 – Geltungsbereich Plangebiet

Die Anlage ist Bestandteil des Vertrages. Die Parteien bestätigen, dass ihnen die Anlage vollständig vorliegt.

Bitterfeld-Wolfen,

,

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

.....
 Manuel Fischl
 Geschäftsführer
 FIMA Invest IX UG & Co.KG

Anlage 1 Geltungsbereich der 1. Änderung

