

# Städtebaulicher Vertrag zur Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

## „Solarpark Rabenberg“ gem. §§11 ff. BauGB

1) Die Gemeinde Jünkerath, vertreten durch Herrn Bürgermeister Norbert Bischof, Römerwall 4, 54584 Jünkerath im Folgenden Gemeinde genannt –

2) Firma Trianel Energieprojekte GmbH & Co.KG, Krefelder Straße 203, 52070 Krefeld, im Folgenden Vorhabenträger genannt - schließen folgenden städtebaulichen Vertrag:

### Präambel:

- 1) Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf der Gemarkung Jünkerath auf einer Fläche von ca. 14,6 ha die Errichtung und den Betrieb einer Photovoltaik-Freiflächenanlage einschließlich erforderlicher Nebenanlagen und Erschließungswege. Alle Flächen befinden sich im Außenbereich, gem. § 35 BauGB. Dazu hat sie mit Schreiben vom 29.04.20 bei der Ortsgemeinde die Einleitung eines Bauleitverfahrens zur Aufstellung eines B-Planes beantragt. Die räumliche Abgrenzung des Vorhabens geht aus dem Übersichtslageplan (Anlage 2) hervor. Folgende Flurstücke sind von der Planung betroffen:

Flur	Parz.Nr	Größe in m <sup>2</sup>
18	19	5650 Teilfläche
18	20	21345
18	21	12240
18	25	80375
18	71	12908
18	72	8643
18	73	5596
18	82	887 Weg

- 2) Der Vorhabenträger ist nicht Eigentümer der Grundstücke, die für die Planung vorgesehen sind. Die Flächen stehen mehrheitlich in privatem, sowie mit einer kleineren Fläche im Eigentum der Ortsgemeinde.
- 3) Ziel des vorhabenbezogenen B-Planes ist es, durch die Festsetzung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Solarenergie gem. §11 Abs. 2 BauNVO die Errichtung und den Betrieb eines Solarparks zur Erzeugung von elektrischer Energie zu ermöglichen.
- 4) Im Solarpark Rabenberg ist eine geplante Nennleistung von bis zu 17 MWp Leistung angesetzt. Produziert werden sollen ca. 18 Mill. kWh/Jahr.
- 5) Der Vorhabenträger wird erforderliche Erschließungsmaßnahmen auf eigene Kosten durchführen. Die Gemeinde wird ihn dabei im Rahmen ihrer Zuständigkeit und ihrer Möglichkeiten unterstützen und eventuell erforderliche Genehmigungen erteilen oder bei der Erteilung mitwirken.

## §1 Gegenstand des Vertrages

Zur Umsetzung der erforderlichen Bauleitplanung ist folgendes Planverfahren erforderlich

a: Bebauungsplanverfahren gem. § 8 BauGB i.V.m. §12 BauGB

## §2 Kostenübernahmeerklärung

- 1) Die Kosten für die Bauleitplanverfahren trägt der Vorhabenträger. Alle weiteren notwendigen Kosten, die im Verlauf der Planungsarbeiten durch den Planer entstehen, werden ebenfalls durch den Vorhabenträger übernommen.
- 2) Der Vorhabenträger wird zum Zwecke der Umsetzung der Planverfahren mit den vorgenannten Planungsbüros entsprechende Planungs- bzw. Honorarverträge abschließen, die er der Gemeinde als Nachweis in Kopie vorlegt.
- 3) Der Vorhabenträger erstattet der Gemeinde alle notwendigen Auslagen für externe Beratung im Planungsverfahren. Die Gemeinde behält sich das Recht vor, für dieses Verfahren rechtliche Beratung durch einen Rechtsanwalt zu beanspruchen, sofern der zu klärende Sachverhalt von dem Vorhabenträger nicht ausreichend beantwortet oder erfüllt werden kann. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auch hier die anfallenden Kosten auf Basis der zwischen der Gemeinde und dem Rechtsanwalt geschlossener Zeitvergütungsvereinbarung zu erstatten.
- 4) Die Gemeinde wird sich im Vorfeld über die entstehenden Kosten mit dem Vorhabenträger abstimmen.
- 5) Der Vorhabenträger trägt evtl. notwendige Vermessungskosten, sofern sie im Zusammenhang mit den vorgenannten Planverfahren stehen.
- 6) Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eventuell notwendige Suchgrabungen für vermutete Bodendenkmale oder entsprechende Fachgutachten der archäologischen Denkmalpflege auf den in der Präambel genannten Grundstücken beauftragt der Vorhabenträger auf eigene Kosten.

- 7) Die Erstellung aller Grünordnungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie die Durchführung und Realisierung dieser Maßnahmen einschließlich der Anwuchs- und Entwicklungspflege beauftragt der Vorhabenträger auf eigene Kosten. Planung, sowie Durchführung können auf die Gemeinde übertragen werden.

### §3 Zusammenarbeit

- 1) Bei der Aufstellung des B-Planes der Gemeinde Jünkerath Solarpark Rabenberg wird der Vorhabenträger mit der Gemeinde zusammenarbeiten. Diese gewährt die erforderliche Unterstützung in jeder Phase des Planungsverfahrens.
- 2) Der Vorhabenträger und die Gemeinde verpflichten sich, bei der praktischen Umsetzung des Bebauungsplankonzeptes zu einer vertrauensvollen Zusammenarbeit. Die Interessen der Vertragspartner sind aufeinander abzustimmen.
- 3) Die planerischen Vorgaben der Gemeinde sind bindend und zwingend in den B- Plan Solarpark Rabenberg aufzunehmen. Die Gemeinde behält sich vor, eigene Vorgaben zu korrigieren, wenn sich dies während der Verfahrensschritte aus städtebaulicher Sicht als notwendig oder zweckmäßig herausstellen sollte. Dabei streben die Vertragsparteien eine einvernehmliche Lösung an.

### §4 Pflichten der Gemeinde

- 1) Die Gemeinde wird den Planer bei der Einholung erforderlicher Informationen unterstützen.
- 2) Die Gemeinde sichert eine zügige Beratung und Beschlussfassung in allen für die Verfahrensdurchführung notwendigen Selbstverwaltungsgremien zu, wobei sich die Vertragsparteien bewusst sind, dass die Entscheidungen über den Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und über dessen Inhalte der kommunalen Planungshoheit unterliegen.

### §5 Bestandteile des Vertrags

Bestandteile des Vertrags sind

- a) Vorhaben- und Baubeschreibung für die Errichtung und den Betrieb des Solarparks Rabenberg (Anlage 1)
- b) Übersichtslageplan (Anlage 2 )
- c) Bebauungsplan (Teil A + Teil B) mit Begründung und Umweltbericht (Anlage

Die Anlage c) wird dem Vertrag erst nach abschließender Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung und ggf. Genehmigung der Aufsichtsbehörde beigelegt.

## §6 Altlasten

Der Vorhabenträger bzw. das beauftragte Planungsbüro wird alle in Betracht kommenden Fachbehörden frühzeitig hinsichtlich entsprechender Verdachtsmomente zu schädlichen Bodenveränderungen, Kampfmittel und einer Sanierung von Altlasten befragen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, von der Gemeinde keine Entschädigungen welcher Art auch immer dafür zu verlangen, dass eventuell vorhandene Kontaminationen beseitigt werden müssen.

## §7 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.

## §8 Durchführung des Vorhabens

- 1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Vorhaben nach Maßgabe dieses Vertrages und der dazugehörigen Anlagen auf eigene Kosten durchzuführen. Die Durchführung umfasst die Planung und Herstellung des Vorhabens. Der Vorhabenträger wird ebenfalls für sämtlich etwaige Folgekosten aufkommen. Die Gemeinde ist von jeglicher Kostenbelastung freizuhalten.
- 2) Der Vorhabenträger reicht den vollständigen Bauantrag spätestens 12 Monate nach Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bei der zuständigen Behörde ein.
- 3) Nachdem die den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechende Baugenehmigung bestandskräftig geworden ist, wird der Vorhabenträger mit dem Bau des Vorhabens innerhalb der nachfolgenden 12 Monate beginnen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das gesamte Vorhaben nach Eintritt der Bestandskraft der Baugenehmigung innerhalb der nächsten 24 Monate fertigzustellen. Das Vorhaben ist in diesem Sinne fertiggestellt, wenn der komplette Solarpark Rabenberg inkl. Nebenanlagen und erforderlichen Erschließungswege fachgerecht ausgeführt worden und eine Inbetriebnahme ohne Einschränkungen möglich ist.
- 4) Sollten Verpflichtungen gem. Abs. 3 von dem Vorhabenträger aus wirtschaftlichen Gründen, die er selbst nicht zu vertreten hat, nicht fristgerecht erfüllt werden können, kann durch eine vertragliche Vereinbarung
  - a. die Frist für die Einreichung eines Bauantrages auf bis zu 18 Monate,
  - b. die Frist für den Baubeginn des Vorhabens auf bis zu 24 Monate nach Rechtskraft der Baugenehmigung und

- c. die Frist für die Fertigstellung des Vorhabens auf 36 Monate verlängert werden.

Nicht zu vertreten hat der Vorhabenträger insbesondere die Insolvenz des Bauunternehmers, unvorhersehbare schlechte Witterungsverhältnisse sowie Altlasten oder Denkmäler, die den Bau behindern. Nicht zu vertreten hat der Vorhabenträger insbesondere auch die Verzögerung von öffentlich-rechtlichen Genehmigungsverfahren, obwohl er der jeweils zuständigen Behörde alle erforderlichen Genehmigungsunterlagen rechtzeitig und vertragsgemäß zur Verfügung gestellt hat.

- 5) Die Erschließung des Plangebietes und somit die Anbindung an das öffentliche Straßenverkehrsnetz erfolgt über Straßen, die sich im Eigentum der Gemeinde befinden. Die Erschließung der einzelnen Solarfelder hat der Vorhabenträger vorzunehmen und hierfür die Kosten zu tragen. Vor der Durchführung des Vorhabens ist von der Gemeinde eine Beweissicherung durchzuführen. Etwaige Kosten hierfür trägt der Vorhabenträger.
- 6) Nach Fertigstellung des Solarpark Rabenberg gem. Abs. 3 Satz 3 sind die öffentlichen Erschließungsanlagen von der Gemeinde und dem Vorhabenträger gemeinsam abzunehmen. Der Vorhabenträger zeigt der Gemeinde die vertragsgemäße Herstellung schriftlich an. Die Gemeinde setzt einen Abnahmetag auf einen Tag innerhalb von zwei Wochen nach Eingang der Anzeige im Benehmen mit dem Vorhabenträger fest. Über die Abnahme wird eine Niederschrift gefertigt. Die Niederschrift enthält den Umfang der abgenommenen Leistungen, die Beanstandungen, die in Abs. 7 genannte Frist, in denen sie zu beheben sind sowie den Termin für den Ablauf der Mängelhaftungsfristen. Die Niederschrift ist von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen und für beide Vertragsparteien bindend. Teilabnahmen sind zulässig.
- 7) Werden bei der Abnahme Mängel an den öffentlichen Erschließungsanlagen festgestellt, so sind diese innerhalb von zwei Monaten vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet durch den Vorhabenträger zu beseitigen. Der Vorhabenträger zeigt der Gemeinde die Mängelbeseitigung an. Im Falle des Verzuges ist die Gemeinde gem. Abs. 8 berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen zu lassen. Nach Beseitigung der Mängel ist die Abnahme zu wiederholen.
- 8) Sollten im Zusammenhang mit der Errichtung der Photovoltaikanlage (z.B. durch Baufahrzeuge) Schäden an den vorhandenen öffentlichen Verkehrswegen der Gemeinde (vgl. Absatz 5) entstehen, sind diese auf Kosten des Vorhabenträgers zu beseitigen. Die vorstehenden Absätze 6 und 7 gelten entsprechend.
- 9) Zur Sicherung der vorgenannten Ansprüche aus den Absätzen 6 - 8 übergibt der Vorhabenträger der Gemeinde eine unbefristete, selbstschuldnerische und von der Einrede der Vorausklage befreite Bankbürgschaft i. H. v. 20000 Euro. Die Bürgschaft ist der Gemeinde spätestens mit Aufnahme der Bautätigkeiten vorzulegen.

Die Gemeinde ist befugt, die Bürgschaft in erforderlicher Höhe nach Fristsetzung gem. Abs. 7 Satz 1 und erfolglosem Ablauf der Frist zur Wiederherstellung der Erschließungsanlagen oder öffentlichen Verkehrswegen

in Anspruch zu nehmen. Die Bürgschaft ist zwei Jahre nach Fertigstellung gemäß Absatz 6 frühestens jedoch nach abschließender Wiederherstellung und mängelfreier Abnahme der Erschließungsanlagen an den Erschließungsträger zurückzugeben.

## §9 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der Vorhabenträger und die Gemeinde sind sich einig, dass die noch festzulegenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, auch für eventuell im Zusammenhang des PV-Parkes anfallende Erschließungsmaßnahmen innerhalb des Gemeindegebietes realisiert werden sollen. Hierzu bietet die Gemeinde Beratung und Unterstützung an und wird ggfs. gemeindeeigene Flächen in die Planung einbringen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb von 24 Monaten nach Inbetriebnahme der Photovoltaikanlage durchzuführen und sämtliche Kosten hierfür zu übernehmen.

Pflege und Unterhaltung der PV-Flächen sind nicht Gegenstand dieses Vertrages.

## §10 Rückbauverpflichtung

- 1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im Vertragsgebiet errichtete Photovoltaikanlage nach endgültiger Stilllegung vollständig zurück zu bauen. Die Rückbauverpflichtung bezieht sich ebenfalls auf die Fundamente der Anlage und etwaige Erschließungseinrichtungen innerhalb des ursprünglichen Solarfeldes.
- 2) Sollte der Vorhabenträger mit dem Rückbau in Verzug kommen und auch nach angemessener Nachfristsetzung die Anlage einschließlich Nebenanlagen (vgl. Absatz 1) nicht zurückbauen, hat die Gemeinde das Recht, den Rückbau auf Kosten des Vorhabenträgers selbst vorzunehmen oder vornehmen zu lassen (Ersatzvornahme). Der Vorhabenträger übergibt der Gemeinde eine Bürgschaft eines Kreditinstitutes mit Sitz innerhalb der Bundesrepublik Deutschland über einen Betrag von 4500 €/ha umzäunte PV-Anlage, mit der der Kostenerstattungsanspruch der Gemeinde für den Fall der Ersatzvornahme des Rückbaus gesichert ist. Die Bürgschaft ist unbefristet zu erteilen unter Verzicht auf die Einreden der Anfechtbarkeit, der Aufrechenbarkeit sowie der Vorausklage gem. §§ 770, 771 BGB. Des Verzichts auf die Einrede der Aufrechenbarkeit bedarf es nicht für unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Gegenforderungen des Hauptschuldners. Die Gemeinde tritt ihren Rückbauanspruch, ihr Selbsteintrittsrecht und ihren durch die Bürgschaft gesicherten Kostenerstattungsanspruch hiermit dem Grundstückseigentümer ab, von dem der Vorhabenträger die von ihm genutzten Flächen pachten wird. Die Abtretung ist auflösend bedingt für den Fall,
  - a. dass der Grundstückseigentümer gegenüber der Gemeinde schriftlich erklärt, dass er auf die Geltungsmachung der Ansprüche verzichtet oder

- b. dass der Grundstückseigentümer binnen einer Frist von 3 Monaten seit Verzug des Vorhabenträgers von seinem Selbsteintrittsrecht keinen Gebrauch gemacht hat oder
- c. ein Rückbau der Anlage innerhalb von 6 Monaten seit endgültiger Stilllegung tatsächlich erfolgt ist.

Der Grundstückseigentümer nimmt die Abtretung an. Der Vorhabenträger verzichtet darauf, gegenüber dem Grundstückseigentümer Einwendungen und Einreden zu erheben, die ihm gegenüber der Gemeinde zustehen.

Die Pflicht zur Bürgschaftsgestellung entfällt, wenn in anderen Verträgen zu dieser PV-Fläche bereits Bürgschaften hinterlegt sind.

### §11 Kein Anspruch auf Bauleitplanung

Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass kein Anspruch auf Bauleitplanung besteht. Auch durch diesen Vertrag wird kein Anspruch auf die Änderung des Flächennutzungsplanes und kein Anspruch auf die Aufstellung des B-Planes Solarpark Rabenberg der Gemeinde begründet.

### §12 Haftungsausschluss

- 1) Aus diesem Vertrag entsteht der Gemeinde keine Verpflichtung zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen B-Planes. Eine Haftung der Gemeinde für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die diese im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt, ist ausgeschlossen.
- 2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung (§12 Abs. 6 BauGB) können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des vorhabenbezogenen B-Planes Solarpark Rabenberg im Laufe eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt. Die Gemeinde behält sich vor, etwaige Verfahrens- oder Formfehler insbesondere durch ein ergänzendes Verfahren zu beheben. Satz 1 gilt entsprechend, wenn eine Baugenehmigung, insbesondere durch gerichtliche Entscheidung, ganz oder teilweise aufgehoben wird.

### §13 Ausschluss von Schadensersatz- und Aufwendungsersatzansprüchen

- 1) Sollte die Gemeinde sich entschließen, von dem Bebauungsplanverfahren wieder Abstand zu nehmen, so sind Ansprüche des Vorhabenträger auf Erstattung der schon durch den Vorhabenträger nach diesem Vertrag an die Gemeinde erstatteten Kosten ausgeschlossen. Gleiches gilt auch für andere durch den Vorhabenträger aufgewendete Kosten.

- 2) Auch Schadensersatzansprüche des Vorhabenträgers wegen der Aufgabe der Planung durch die Gemeinde sind ausgeschlossen.
- 3) Ebenfalls werden Erstattungs- und Schadensersatzansprüche ausgeschlossen für den Fall, dass der aufzustellende Bebauungsplan später als unwirksam erweisen. Der Vorhabenträger hat gegen die Gemeinde weder Anspruch auf Erstattung von Aufwendungen noch auf Schadensersatz.
- 4) Für den Fall, dass das Vorhaben nicht durchgeführt werden kann, sind der Gemeinde die in diesem Zusammenhang entstehenden und erforderlichen Kosten die Aufhebung des vorhabenbezogenen B-Planes Solarpark Rabenberg zu erstatten, sofern die Aufhebung durch die Gemeinde gewünscht ist. Die Höhe der Erstattung wird einvernehmlich auf 3.000,00 EURO (in Worten: Dreitausend Euro) brutto festgesetzt.

#### §14 Rücktrittsrechte/Kündigung

- 1) Beide Vertragsparteien sind berechtigt, vom Vertrag zurückzutreten, sofern das Vorhaben bis 01.10.2024 nicht abgeschlossen und das Vorhaben nicht umgesetzt worden ist.
- 2) Der Vorhabenträger kann von dem Vertrag zurücktreten, falls die Realisierung des Solarparks nicht möglich ist, z.B. aufgrund des Fehlens eines realisierbaren Netzverknüpfungspunktes, einer gesicherten Kabeltrasse, von Pachtverträgen oder der Vergütbarkeit nach dem Erneuerbare Energien Gesetz. Die bis dahin entstandenen sämtlichen Kosten für dieses Verfahren trägt der Vorhabenträger. Die Gemeinde ist auch in diesem Fall von jeglicher Kostenbelastung freizuhalten.
- 3) Die Gemeinde ist zur Kündigung dieses Vertrages berechtigt, wenn der Vorhabenträger seinen Verpflichtungen trotz Setzung der Nachfristen gem. §8 nicht nachkommt. Beruht die Abmahnung des Vorhabenträgers durch die Gemeinde auf einer Nicht- oder Schlechterfüllung des beauftragten Planungsbüros, so ist die Gemeinde zur Kündigung nur dann berechtigt, wenn dem Vorhabenträger zuvor ausreichend Zeit eingeräumt wurde, in Abstimmung mit der Gemeinde ein anderes Planungsbüro zu beauftragen.
- 4) Der Rücktritt muss durch schriftliche Erklärungen gegenüber den anderen Parteien ausgeübt werden.
- 5) Ferner besteht die Pflicht zur Durchführung des Gesamtvorhabens unter der aufschiebenden Bedingung der Erteilung der Baugenehmigung für das Vorhaben.

#### §15 Rechtsnachfolge

Der Vorhabenträger ist berechtigt, mit Zustimmung der Gemeinde und des Grundstückseigentümers diesen Vertrag bzw. die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf einen Dritten mit schuldbefreiender Wirkung zu übertragen. Die Gemeinde oder der Grundstückseigentümer dürfen die Zustimmung zur Übertragung nur dann verweigern, wenn die begründete Sorge besteht, dass der Dritte die ordnungsgemäße Durchführung der in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtung nicht erfüllen kann.

## §16 Wirksamwerden des Vertrages

Der Vertrag wird mit seiner Unterzeichnung wirksam und gilt auch nach Rechtskraft des B-Planes Rabenberg weiter.

## §17 Schlussbestimmungen

- 1) Änderungen, Ergänzungen und Nebenabreden zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für eine Änderung dieser Bestimmung.
- 2) Falls Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sind oder werden, berührt das die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht. Anstelle der unwirksamen Bestimmungen werden die Parteien das vereinbaren, was dem von den Parteien gewollten Zweck in gesetzlich zulässiger Weise am nächsten kommt. Entsprechendes gilt, falls dieser Vertrag Lücken aufweisen sollte.
- 3) Es gilt deutsches Recht.
- 4) Verwaltungsgerichtsstand ist Trier.

Jünkerath, den...

Gemeinde Jünkerath,

für den Vorhabenträger

Anlagen

Anlage 1: Vorhaben- und Baubeschreibung

Anlage 2: Übersichtslageplan