

Städtebaulicher Vertrag (Durchführungsvertrag)

gemäß § 12 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„Solarpark Berkau“

zwischen

1. **Einheitsgemeinde Stadt Bismark (Altmark),**

Breite Straße 11, 39629 Bismark,

vertreten durch die Bürgermeisterin Frau Annegret Schwarz,

– nachfolgend **Gemeinde** genannt –

und

2. **Bürgersolarpark Berkau GmbH & Co. KG,**

Berkauer Dorfstraße 42, 39629 Bismark (Altmark) OT Berkau,

vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Marcus Biermann,

– nachfolgend **Vorhabenträger** genannt –

– **Gemeinde** und **Vorhabenträger** gemeinsam auch als die "**Parteien**"
und einzeln jeweils als "**Partei**" bezeichnet –.

Die Parteien vereinbaren was folgt:

Vorbemerkung

1. Der Vorhabenträger beabsichtigt, im Gemeindegebiet der Gemeinde eine Freiflächen-photovoltaikanlage zu errichten („PV-Anlage“). Hierfür hat der Vorhabenträger bei der Gemeinde den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Solarpark Berkau“ beantragt. In der Sitzung vom 23.11.2022 hat der Stadtrat der Gemeinde den Aufstellungsbeschluss (Beschluss-Nr.: BV 317/2022) für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Solarpark Berkau“ (nachfolgend „**Bebauungsplan**“) gefasst.
2. Der mit der Gemeinde abgestimmte Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans zum Bebauungsplan liegt vor. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gemäß § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit Einleitung des Satzungsverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und ist als solcher Basis dieses Durchführungsvertrages.

3. § 12 Abs. 4 BauGB bleibt unberührt; danach können einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden.
4. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass auf die Aufstellung von Bauleitplänen kein Anspruch besteht und auch durch den nachfolgenden Vertrag nicht begründet werden kann.

1. Vertragsgegenstand

- 1.1. Gegenstand des Vertrages ist die Regelung der Pflichten und Kosten im Zusammenhang mit der Durchführung der erforderlichen städtebaulichen Planung (Bebauungsplan) sowie die Errichtung des im Bebauungsplan dargestellten privaten Bauvorhabens innerhalb des Vorhabengebietes gemäß den Festsetzungen im Vorhaben- und Erschließungsplan auf einer Fläche von etwa 14,8 ha, die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen sowie der Erschließung des Vertragsgebietes durch den Vorhabenträger in dem Gebiet der Gemeinde.
- 1.2. Das Vertragsgebiet umfasst die im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan dargestellten Flächen. Es handelt sich um folgende Flurstücke:

Amtsgericht	Grundbuch von	Gemarkung	Blatt	Flur	Flurstück
Stendal	Berkau	Berkau	69	1	299
Stendal	Berkau	Berkau	353	1	897/45
Stendal	Berkau	Berkau	69	1	2/1

2. Durchführungsverpflichtung

- 2.1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich hiermit gegenüber der Gemeinde zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und den Regelungen dieses Vertrages.
- 2.2. Der Vorhabenträger wird innerhalb von zwölf (12) Monaten nach Satzungsbeschluss einen Bauantrag für das in Ziff. 1 beschriebene Vorhaben beim Bauordnungsamt Stendal stellen.
- 2.3. Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde, das in Ziff. 1 beschriebene Vorhaben innerhalb von zehn (10) Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes vollständig fertig zu stellen.
- 2.4. Die Gemeinde stimmt einer angemessenen Fristverlängerung der Fristen gemäß Ziff. 2.2 und Ziff. 2.3 zu, wenn die Frist aus Gründen, die der Vorhabenträger nicht zu vertreten hat, nicht eingehalten werden kann, z.B. bei von ihm nicht zu vertretende Verzögerungen im Bauverlauf.

- 2.5. Nach abschließender Fertigstellung des Vorhabens zeigt der Vorhabenträger der Gemeinde die vertragsgemäße Herstellung der Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des im vorhabenbezogenen Bebauungsplan, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und diesem Vertrag schriftlich an. Die Gemeinde setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von vier (4) Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Das Vorhaben ist von den Parteien gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Parteien zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese vom Vorhabenträger auf eigene Kosten zu beseitigen.

3. Ausgleichsmaßnahmen

Für die mit dem Vorhaben in Anspruch genommenen Flächen führt der Vorhabenträger auf eigene Kosten sämtliche ihm aufgegebene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entsprechend der Auflagen der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Stendal sowie den Darstellungen des Umweltberichts durch.

4. Wegenutzung

- 4.1. Dem Vorhabenträger ist es gestattet, die gemeindeeigenen Wege zu befahren. Ergänzend zu § 11a EEG werden die Einzelheiten dieses Wegenutzungsrechtes während und nach der Bauphase der Freiflächen-Photovoltaikanlage in einem gesondert abzuschließenden Gestattungsvertrag geregelt.
- 4.2. Der Vorhabenträger sichert zu, Wegenutzungsverträge auch mit privaten Eigentümern abzuschließen, sofern Wege von privaten Eigentümern benötigt werden. Auf Anfrage der Gemeinde wird der Vorhabenträger ihr hierüber Auskunft erteilen.

5. Kabelverlegung

- 5.1. Der Vorhabenträger ist berechtigt, entlang und in gemeindeeigenen Wegen die zum Anschluss der Freiflächen-Photovoltaikanlage erforderlichen Kabel zu verlegen und an das bestehende Stromnetz anzuschließen.
- 5.2. Ergänzend zu § 11a EEG werden alle weiteren Details in einem gesondert abzuschließenden Gestattungsvertrag geregelt, insbesondere im Hinblick auf das Nutzungsentgelt, die Nutzungsdauer und die technischen Anforderungen zur Kabelverlegung, die Gestaltung der Oberflächen, die Erstellung eines Kabeltrassenplanes, die Sicherstellung von Wegebaumaßnahmen, Wartungen, Folgepflichten und den Bestandsplan.

6. Bodendenkmale

- 6.1. Der Vorhabenträger wird ggf. erforderliche denkmalschutzrechtliche Genehmigungen bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde einholen und entsprechend den gesetzlichen und behördlichen Vorgaben die weiteren erforderlichen Maßnahmen vornehmen.

7. Weitere Auflagen aus dem Bauleitplanverfahren

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Einhaltung auch aller weiteren Auflagen aus dem Bauleitplanverfahren. Davon umfasst sind insbesondere planungsrechtliche und grünordnerische Festsetzungen, Anforderungen für Wege und Zufahrten, und Festsetzungen durch örtliche Bauvorschriften und Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 BO LSA).

8. Rückbauverpflichtung

8.1. Für den Fall,

8.1.1. dass der Vorhabenträger das Vorhaben nicht innerhalb der Frist nach Ziff. 2.3. dieses Vertrags herstellt und die Gemeinde deswegen gemäß § 12 Abs. 6 BauGB den Bebauungsplan wieder aufhebt, oder

8.1.2. dass der Vorhabenträger den Betrieb des bis dahin verwirklichten Vorhabens ganz oder teilweise endgültig einstellt,

verpflichtet sich der Vorhabenträger gegenüber der Gemeinde, die von der vollständigen oder teilweisen Einstellung betroffenen und verwirklichten Teile des Vorhabens zu beseitigen, indem er innerhalb von 12 Monaten auf eigene Kosten die für das Vorhaben in Anspruch genommenen Flächen von allen im Zeitpunkt der Betriebsaufgabe bestehenden, vom Vorhabenträger vorgenommenen baulichen Anlagen bis zu einer Tiefe von 0,8 m, einschließlich der erdgebundenen Verkabelung, und künstlichen Versiegelungen des Bodens befreit. Dabei soll ein Zustand hergestellt werden, der dem Zustand vor Baubeginn in tatsächlicher Hinsicht funktional entspricht. Für die landwirtschaftliche Nutzbarkeit nach dem dann geltenden Agrarrecht übernimmt der Vorhabenträger allerdings keine Gewähr.

8.2. Von einer endgültigen Einstellung des Betriebes im Sinne von Ziff. 8.1.2 dieses Vertrages ist auszugehen, wenn die Solarmodule für einen Zeitraum von mehr als 60 Monaten keinen Strom mehr einspeisen, ohne dass – im Falle eines Defektes – vom Vorhabenträger nachweislich technische Maßnahmen zur Wiederherstellung der Betriebsfähigkeit ergriffen worden sind.

8.3. Die Pflicht zum Rückbau entfällt, wenn der betroffene Grundstückseigentümer dem Verbleiben der unterirdischen oder oberirdischen baulichen Anlagen zustimmt.

8.4. Der Vorhabenträger hat der Gemeinde spätestens zum Zeitpunkt des Baubeginns eine unbefristete, selbstschuldnerische Bürgschaft eines in der EU zum Geschäftsverkehr zugelassenen Kreditinstituts zu Gunsten der Gemeinde über EUR 5.000 (in Worten fünftausend Euro) pro MWp zweckgebunden für die Verpflichtung zum Rückbau der Solarmodule einschließlich im Zusammenhang mit diesen errichteten baulichen Anlagen zu erbringen.

- 8.5. Sollte durch das Bauordnungsamt eine gleichlautende selbstschuldnerische Bürgschaft gefordert werden, so muss keine zusätzliche Bürgschaft zugunsten der Gemeinde erbracht werden. Die Höhe dieser Bürgschaft richtet sich nach den Vorgaben des Bauordnungsamts.

9. Rücktritt und Kündigung

- 9.1. Die Parteien sind berechtigt von diesem Vertrag zurücktreten, wenn der Bebauungsplan nicht bis zum 31.12.2025 in Kraft tritt oder er von einem Gericht für unwirksam erklärt wird. Der Rücktritt hat in diesem Fall innerhalb von drei (3) Monaten nach Kenntnisnahme des zum Rücktritt berechtigten Umstandes zu erfolgen.
- 9.2. Dem Vorhabenträger steht darüber hinaus ein Rücktrittsrecht zu, wenn
- 9.2.1. die Festsetzungen des künftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans (einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan) wesentlich hinter der bestehenden Planung zurückbleiben,
 - 9.2.2. ein auf Grundlage des zukünftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans (einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan) gestellter Bauantrag abgelehnt wird,
 - 9.2.3. der Vorhabenträger für die Errichtung der PV-Anlage keine Bankfinanzierung zu üblichen Konditionen erlangt hat, oder
 - 9.2.4. die PV-Anlage aus technischen Gründen, wegen höherer Gewalt, gerichtlichen oder behördlichen oder gemeindlichen Entscheidungen nicht errichtet werden kann oder aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht errichtet werden soll.
- 9.3. Die ordentliche Kündigung ist ausgeschlossen.

10. Haftungsausschluss

Aus diesem Vertrag entstehen der Gemeinde keine Verpflichtungen zur Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die Gemeinde ist auch nicht zur Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplans verpflichtet. Dieser kann nur freiwillig und in gemeinsamem Einvernehmen mit dem Vorhabenträger aufgestellt werden. Eine Haftung der Gemeinde für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt, ist ausgeschlossen.

11. Kosten und finanzielle Beteiligung

- 11.1. Der Vorhabenträger übernimmt sämtliche Kosten dieses Vertrages, der Planungsverfahren und der Realisierung des Bebauungsplanes, insbesondere die Planungs-, Erschließungs- und Durchführungskosten sowie der Kosten für durchzuführende Bürgerbefragungen, der Kosten für die Vermessung als auch der Kosten für die

erforderlichen Ausgleichmaßnahmen, sowie die Aufstellung und Umsetzung eines Löschwasserkonzeptes. Dieses beinhaltet gleichfalls die Kosten der Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren sowie die Erstellung der Verfahrensakte, die der unteren Bauaufsichtsbehörde zur Genehmigung vorgelegt werden muss.

- 11.2. Rein interne Verwaltungskosten der Gemeinde sind nicht von der Kostentragungspflicht des Vorhabenträgers umfasst.
- 11.3. Die Parteien kennen § 6 EEG, nach dem Vereinbarungen zu einer finanziellen Beteiligung grundsätzlich zulässig sind. Sie beabsichtigen daher, sich nach Beschluss des Bebauungsplans zu einer entsprechenden Vereinbarung abzustimmen.

12. Rechtsnachfolge

- 12.1. Gemäß § 12 Abs. 5 BauGB bedarf ein Wechsel des Vorhabenträgers der Zustimmung der Gemeinde. Die Zustimmung darf nur verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb der gesetzten Frist gefährdet ist.
- 12.2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Bindepflicht weiterzugeben. Die Übertragung ist der Gemeinde schriftlich, mindestens 3 Monate vor Übergang, anzuzeigen.
- 12.3. Verstößt der Vorhabenträger gegen seine Pflicht aus Ziff. 12.2., hat er an die Gemeinde eine einmalige Vertragsstrafe in Höhe von EUR 1.000,00 (in Worten: eintausend Euro) zu zahlen.

13. Sonstige Bestimmungen

- 13.1. Dieser Vertrag wird erst wirksam, wenn die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Kraft tritt.
- 13.2. Den Parteien obliegt die Verpflichtung zur gegenseitigen Information und sonstigen vertragsdienlichen Unterstützung. Von wesentlichen Ereignissen haben sich die Parteien jeweils zu unterrichten.
- 13.3. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für Änderungen oder Ergänzungen dieses Schriftformerfordernisses.
- 13.4. Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Etwaige vor Unterzeichnung dieses Vertrages abgeschlossene Vereinbarungen oder mündliche Abreden werden hiermit aufgehoben.
- 13.5. Sollte eine der Bestimmungen dieses Vertrages ungültig sein oder werden, wird die Wirksamkeit des Vertrags im Übrigen hiervon nicht berührt. In diesem Fall werden die

Parteien die unwirksame Klausel durch eine wirksame ersetzen, die dem wirtschaftlichen Sinn und Zweck und der Absicht der unwirksamen Klausel so nah wie möglich kommt.

Ort, Datum

Für die **Gemeinde**

Ort, Datum

Für den **Vorhabenträger**

Frau Annegret Schwarz, Bürgermeisterin

Marcus Biermann, Geschäftsführer