

**Städtebaulicher Vertrag
gemäß § 11 BauGB
- Vorbereitungs- und Maßnahmenvertrag -**

Zwischen der

Gemeinde Prötzel
vertreten durch das
Amt Barnim-Oderbruch
Freienwalder Straße 48
16269 Wriezen
vertreten durch den Amtsdirektor Karsten Birkholz

nachfolgend „Gemeinde“ genannt -

und

Trianel Energieprojekte GmbH & Co. KG
Krefelder Straße 203
52070 Aachen
vertreten durch den/ die alleinige/n Geschäftsführer/in die p.h.G Trianel Energieprojekte
Verwaltungs GmbH (AG Aachen HRB 17557), diese vertreten durch den Prokuristen
Bastian Fiedler und Projektleiter Thorben Graff

nachfolgend kurz „Investor“ genannt -

wird gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB) folgender Städtebaulicher Vertrag über die Erstellung
des Bebauungsplans „Solarpark Sternebeck“ der Gemeinde Prötzel abgeschlossen:

Präambel

Die Gemeinde hat in der Gemeindevertretung vom 07.03.2022 unter der Nummer
GVPrö/20220307/Ö13 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans „Solarpark
Sternebeck“ zur Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage in Sternebeck gefasst.

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Solarpark Sternebeck“ umfasst die folgenden Flurstücke:

Gemarkung Sternebeck, Flur 1, Flurstücke 27, 28, 29, 30, 31 und 32.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 9,0 ha und ist in der Anlage 1
dargestellt.

Es werden folgende Planungsziele angestrebt:

Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung und den Betrieb eines
Solarparks an der Bahnschiene im Gemeindegebiet Prötzel.

§ 1

Planungskosten

Der Investor verpflichtet sich, alle Planungskosten und Leistungen für die gesamten Plangeltungsbereiche, die Voraussetzung für die Wirksamkeit des Plans sind, zu übernehmen, hierbei handelt es sich insbesondere um:

- a) Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplans, einschließlich Umweltprüfung mit den hierfür erforderlich werdenden Gutachten,
- b) Die Kosten für erforderliche Fachgutachten, die durch die Realisierung des vertragsgegenständlichen Vorhabens veranlasst sind, sofern nicht von a) erfasst,
- c) Die Kosten der notwendigen amtlichen Unterlagen, wie z. B. vom Landesvermessungs- und Katasteramt oder Luftbilder (jeweils auch in digitaler Form), die für das vertragsgegenständliche Vorhaben erstellt werden müssen,
- d) Die Kosten der Durchführung dieses Vertrages wie z.B. für die Erschließung der Zuwegung gem. § 4 und der Durchführung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen gem. § 3 und alle weiteren durch das Vorhaben verursachten Ausgaben.

Der Investor stellt der Gemeinde die erforderlichen Fachgutachten zur Verfügung, die er in eigenem Namen und auf eigene Rechnung erstellen lässt. Die Beauftragung der erforderlichen Fach- und Sondergutachten erfolgt durch den Investor.

Für den Fall der vorzeitigen Einstellung der Planungen ist der Investor verpflichtet, die entstandenen Kosten zu tragen bzw. der Gemeinde etwaige Kosten zu erstatten. Auch für den Fall, dass das Vorhaben vom Investor nicht realisiert wird, verbleibt es bei seiner Pflicht zur Kostenübernahme bzw. -erstattung gem. § 1. Die Kosten sind auch dann vom Investor zu begleichen, wenn die Leistungen erbracht worden sind, der Bebauungsplan jedoch mit anderem Inhalt zustande kommt als vom Investor möglicherweise erwartet.

Der Investor beauftragt das Planungsbüro MIKAVI Planung GmbH, Schönbeck. Alle Kosten werden direkt von dem Investor getragen. Kosten für Änderungen, auch nach dem Inkrafttreten der Satzung, trägt der Investor.

Der Inhalt der Planung ist im Einzelnen mit der Gemeinde abzustimmen.

Die Parteien sind sich darüber einig, dass ein Rechtsanspruch des Investors auf Aufstellung des Bebauungsplans „Solarpark Sternebeck“ durch diesen Vertrag nicht begründet wird.

§ 2

Ausgleichsmaßnahmen

Notwendige Ausgleichsmaßnahmen zu dem Bebauungsplan „Solarpark Sternebeck“ sind auf den vom Investor nachzuweisenden Flurstücken vorzunehmen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind durch den Investor zu finanzieren.

§ 3

Erschließung / Rückbauverpflichtung

Der Investor erhebt zu keinem Zeitpunkt Ansprüche hinsichtlich jedweder Erschließungsleistungen gegenüber der Gemeinde. Die Rückbauverpflichtung zum Ende der Pachtzeit und Rückbaubürgschaft regeln sich nach dem Pachtvertrag, abgeschlossen zwischen den einzelnen Flächeneigentümern der zu überplanenden Flurstücke. Diese Verträge sind der Gemeinde vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

§ 4

Planungshoheit der Gemeinde

Gemeinde und Investor betonen, dass die gesetzliche Planungshoheit der Gemeinde und ihr Abwägungsspielraum gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und 2 Abs. 3 BauGB durch diese Vereinbarung nicht berührt werden.

§ 5

Bereitstellung der Planunterlagen, Übernahme in GIS-Systeme

Der Gemeinde sind die Unterlagen zu den Beschlussfassungen in 18-facher Ausfertigung mind. 14 Tage vor der Gemeindevertretersitzung in Papierformat und als Datei vorab per E-Mail zur Verfügung zu stellen.

Die endgültigen Planfassungen (nach Rechtskraft) sind der Gemeinde kostenfrei 2-fach als Papierausfertigung und 2-fach als CD im Pdf-Format zur Verfügung zu stellen, sowie die Verfahrensakte im Original.

Zusätzlich sind der Bebauungsplan und der Flächennutzungsplan nach Rechtskraft auf der Grundlage der „ALK-Daten“ der Katasterverwaltung kostenfrei in digitalisierter Form zu übergeben.

Die Planunterlagen sind georeferenziert und X-Plan-konform herzustellen und zu übergeben.

Das Planungsbüro hat zu den jeweiligen Terminen die Teilnahme abzusichern. Die Behördenbeteiligung ist vom Planungsbüro durchzuführen. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes sind der Gemeinde eine Verfahrensakte und die Dateien der Unterlagen zu übergeben.

§ 6

Kostenübernahme für die Aufhebung des Planverfahrens

Wird der Bebauungsplan „Solarpark Sternebeck“ nicht innerhalb von 3 Jahren, nach dem Vorliegen der Baugenehmigung realisiert, verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Übernahme der Planungskosten für die Durchführung des Verfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplanes nach § 12 (6) BauGB.

§ 7

Rechtsnachfolge

Die Parteien sind darüber einig, dass im Falle des Wechsels des Investors, der durch die Gemeinde zustimmungsbedürftig ist, sämtliche Vertragsbedingungen für den neuen Investor gelten und

durch ihn anerkannt werden. Die Zustimmung der Gemeinde darf nicht unbillig verweigert werden (vgl. § 12 Abs. 5 BauGB).

Bei ganz oder teilweiser Übertragung von Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung durch den Vorhabenträger verpflichtet sich dieser, die Übertragungsverträge so zu gestalten, dass der Übernehmende alle Rechte und Pflichten, die sich aus diesem Vertrag ergeben, übernimmt und dies gegenüber der Gemeinde bestätigt.

Die Absicht, die Pflichten aus dieser Vereinbarung zu übertragen, ist der Gemeinde schriftlich mitzuteilen; der entsprechende Vertragsentwurf ist beizufügen. Die Gemeinde stimmt dem Übertragungsvertrag zu, wenn keine Tatsachen vorliegen, die auf die gewerbliche Unzuverlässigkeit oder Zahlungsunfähigkeit des Übernehmenden schließen lassen. Die Gemeinde kann insoweit die Vorlage geeigneter Nachweise verlangen.

§ 8

Salvatorische Klausel

Sollte eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam. Die Parteien verpflichten sich, eine dem wirtschaftlich Gewollten möglichst nahekommende wirksame Regelung zu treffen. Gleiches gilt für eine unbeabsichtigte Regelungslücke.

§ 9

Schriftform

Mündliche Abreden bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Aufhebung der Schriftformklausel. Diese Schriftformklausel kann nur schriftlich ausgeschlossen werden. Die Parteien verpflichten sich wechselseitig, alle Erklärungen abzugeben und Handlungen vorzunehmen, die bei der Herbeiführung der Schriftform erforderlich sind.

§ 10

Schlussbestimmungen

Sollten die städtebaulichen Planungen nicht genehmigt bzw. keine Rechtskraft entfalten, oder sich der Investor dazu entscheiden, dass Bauleitverfahren nicht zu Ende führen, so fällt die Geschäftsgrundlage für diesen Vertrag weg. Die Vertragsparteien können daraus keine Schadenersatzansprüche herleiten. Für den Fall der Aufhebung der Satzung können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung im Verlauf eines Verwaltungsstreitverfahrens herausstellt.

Der Investor ist nicht verpflichtet, das Bauleitverfahren zu Ende zu führen. Insbesondere sofern sich die Regelungen des Erneuerbare Energien Gesetztes oder die tatsächlichen Umstände des Vorhabens dahingehend ändern, dass das Vorhaben unwirtschaftlich bzw. nicht vergütungsfähig ist oder zu werden droht, kann der Investor das Bauleitverfahren abbrechen. Bricht der Investor das Bauleitverfahren ab, so trägt er die Kosten der Rückabwicklung des begonnenen Verfahrens.

Dieser Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Gemeinde und der Investor erhalten je eine Ausfertigung.

Anlage 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans

Wriezen den, _____

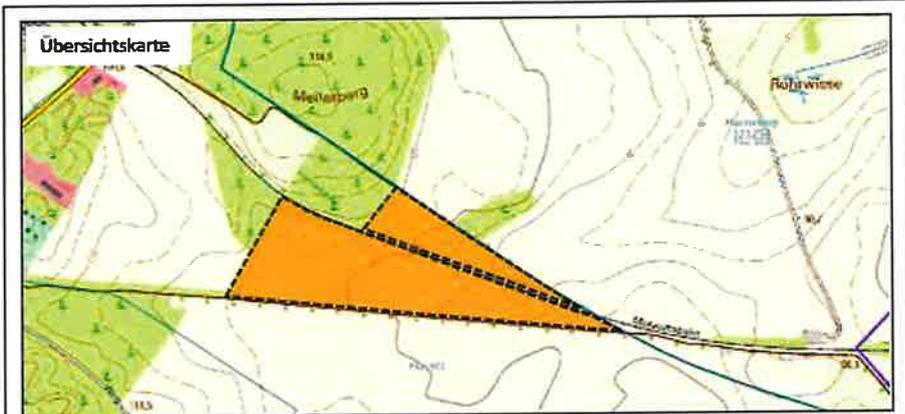
Aachen, den _____

Karsten Birkholz
Amtdirektor

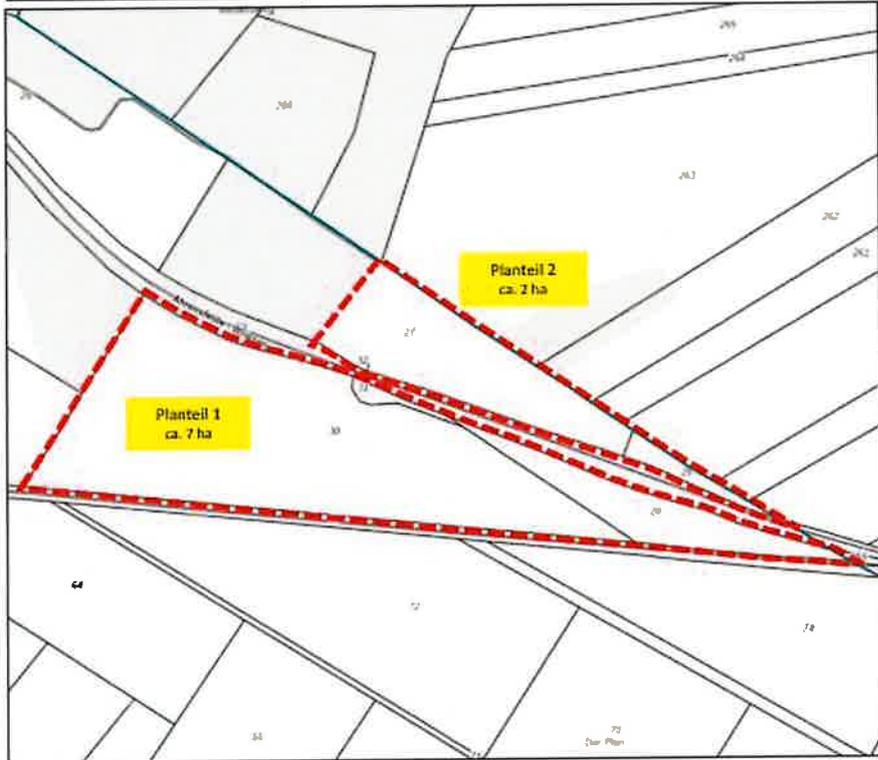
ppa. Bastian Fiedler
Teamleitung Projektentwicklung Solar

Sylvia Borkert
Stellv. Amtdirektorin

i.V. Thorben Graff
Projektleiter



Planteil 1 = ca. 7 ha
 Planteil 2 = ca. 2 ha



Bebauungsplan
„Solarpark Sternebeck“ der Gemeinde Prötzel
Ausgrenzung