

Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 22-01
„Solarpark Rehagen“

vom

09.09.2022

zwischen

**Gemeinde Am Mellensee, vertreten durch den Bürgermeister, Zossener Straße 21c,
15838 Am Mellensee,**

– im Folgenden „**Gemeinde**“ –

und

**M-Solarkraftwerk 8 GmbH & Co. KG, Alte Landstr. 23, 85521 Ottobrunn, vertreten
durch die Komplementärin Münchener Solarkraftwerk und Verwaltungs GmbH, Alte
Landstr. 23, 85521 Ottobrunn, vertreten durch den Geschäftsführer Florian Genßler**

– im Folgenden „**Vorhabenträger**“ –

Gemeinde und Vorhabenträger gemeinsam im Folgenden „**Parteien**“.

Inhalt

§ 1	Gegenstand des Vertrags	45
§ 2	Verfügungsberechtigung	45
§ 3	Realisierung des Vorhabens	45
§ 4	Art, Umfang und Kosten von Planungsleistungen	56
§ 5	Bereitstellung der Planunterlagen	56
§ 6	Planungshoheit	67
§ 7	Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen	67
§ 8	Erschließungsmaßnahmen	67
§ 9	Rückbauverpflichtung	78
§ 10	Exklusivität	78
§ 11	Übertragung von Pflichten und Rechtsnachfolge	78
§ 12	Verhaltensgrundsätze	78
§ 13	Haftung	89
§ 14	Rücktrittsrecht/Fristsetzung	89
§ 15	Schlussbestimmungen	940

Präambel

Die Gemeindevertretung der Gemeinde hat in ihrer Sitzung vom 18. Januar 2022 die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage („**Solarpark**“ oder „**Vorhaben**“) nördlich des Ortsteils Sperenberg beschlossen. Die Gemeinde unterstützt damit das Ziel des Vorhabenträgers, Planungsrecht für die Errichtung des Solarparks zu schaffen. Hierfür sind die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Gemeinde erforderlich.

Dieser städtebauliche Vertrag regelt die Beteiligung des Vorhabenträgers an der Vorbereitung und Durchführung der zur Umsetzung des Vorhabens dienenden Planungs-, Ordnungs- und Infrastrukturmaßnahmen und deren Finanzierung. Zugleich sollen die mit dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Ziele durch vertragliche Vereinbarungen gefördert und gesichert werden. Die Parteien sind sich einig, dass dieser Vertrag das planungsrechtliche Ermessen der Gemeinde nicht beschränkt und die Gemeinde auch nicht verpflichtet ist, den Bebauungsplan aufzustellen.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien auf Grundlage von § 11 BauGB folgenden städtebaulichen Vertrag:

§ 1

Gegenstand des Vertrags

- 1.1 Der Vorhabenträger plant die Errichtung eines Solarparks auf den in **Anlage 1.1** genannten Flurstücken („**Vorhabengrundstück**“).
- 1.2 Das Vorhabengrundstück liegt im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Die Lage der Flurstücke folgt aus dem als **Anlage 1.21.2** beigefügten Lageplan.
- 1.3 Der Solarpark besteht aus Photovoltaikmodulen samt einer Unterkonstruktion, die mit Rammprofilen im Erdreich verankert wird. Die Photovoltaikanlage wird in Nord-Süd Richtung oder Ost-West verlaufenden Reihen errichtet. Zu der Anlage gehören zudem die Wege zur Erschließung, die Zähl- Mess-, Übergabe- und Wechselrichtereinrichtungen, Kabel und Leitungen, ein Umspannwerk, die Einzäunung, Nebenanlage sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Die geplante Einspeisung der Energie in das öffentliche Netz erfolgt über ein neu zu errichtendes Umspannwerk der e.dis Netz GmbH auf dem Vorhabengrundstück oder alternativ über ein durch den Vorhabenträger neu zu errichtendes Einspeisumspannwerk. Die jährliche Erzeugung beträgt bis zu 63 Millionen kWh und würde bis zu 21.000 Haushalte mit grünem Strom versorgen und pro Jahr bis zu 23.000 Tonnen klimaschädliches CO₂ vermeiden.

§ 2

Verfügungsberechtigung

Der Vorhabenträger hat mit den Grundstückseigentümern die für die Durchführung des Vorhabens erforderlichen Nutzungs- bzw. Kaufverträge abgeschlossen. Sofern der Vorhabenträger diese Verträge noch nicht abgeschlossen hat, beabsichtigt er, diese zeitnah abzuschließen. Es ist Aufgabe des Vorhabenträgers, durch entsprechende Vereinbarungen mit den Grundstückseigentümern die Benutzbarkeit und Bebaubarkeit des Vorhabengrundstücks sicherzustellen.

§ 3

Realisierung des Vorhabens

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Vorhaben in Einklang mit den Festsetzungen des Bebauungsplans sowie den Vorgaben dieses städtebaulichen Vertrags zu errichten und innerhalb von vier Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans fertigzustellen. Mit der Errichtung des Vorhabens ist innerhalb von 12 Monaten nach Vorliegen aller erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen zu beginnen.

§ 4

Art, Umfang und Kosten von Planungsleistungen

- 4.1 Der Vorhabenträger führt die nach diesem städtebaulichen Vertrag übernommenen Maßnahmen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung durch.
- 4.2 Der Vorhabenträger übernimmt sämtliche Kosten dieses Vertrags, insbesondere die Erschließungs- und Durchführungskosten für das Vorhaben, die Kosten für die Bauleitplanung und Vermessung sowie gegebenenfalls anfallende Gebühren und Beiträge. Die Parteien sind sich einig, dass der Gemeinde für die Beplanung und Entwicklung des Vorhabengrundstücks – von eigenen Personalkosten abgesehen – keine Kosten entstehen sollen.
- 4.3 Der Vorhabenträger verpflichtet sich, durch ein Planungsbüro seiner Wahl in Abstimmung mit der Gemeinde, die Planung, Vermessung und Herstellung der für die Erschließung der Grundstücke erforderlichen Bauleitplanungen und Ausgleichsmaßnahmen zum Bebauungsplan Nr. 22-01 „Solarpark Rehagen“ erstellen zu lassen. Die Gemeinde ist berechtigt, dem beauftragten Planungsbüro nach Abstimmung mit dem Vorhabenträger Weisungen zu erteilen, soweit dies für eine sachgerechte Ausarbeitung der Planungen erforderlich ist.
- 4.4 Honorarkosten für Planungs- und Gutachterleistungen einschließlich der angefallenen Nebenkosten zahlt der Vorhabenträger direkt an das jeweilige Planungs- bzw. Gutachterbüro. Die Zahlungsaufforderung erfolgt jeweils durch das Planungs- bzw. Gutachterbüro direkt an den Vorhabenträger. Die Honorarkosten sind vom Vorhabenträger auch dann zu übernehmen, wenn sich nach Leistungserbringung herausstellt, dass das Bebauungsplanverfahren nicht fortgeführt werden kann.
- 4.5 Soweit durch Plananpassungen oder zusätzliche Leistungen, die nicht in diesem Vertrag aufgeführt sind, die jedoch für die Rechtskraft des Bebauungsplans unverzichtbar sind, weitere Kosten anfallen, verpflichtet sich der Vorhabenträger auch zur Übernahme dieser Kosten in voller Höhe.
- 4.6 Bei der Erarbeitung der Planentwürfe werden der Vorhabenträger bzw. die beauftragten Büros mit den jeweils zuständigen Stellen der Gemeinde zusammenarbeiten. Diese gewähren die erforderliche Unterstützung während des Planaufstellungsverfahrens.

§ 5

Bereitstellung der Planunterlagen

- 5.1 Zur Durchführung der einzelnen Verfahrensschritte sind der Gemeinde kostenfrei die notwendigen Unterlagen nach Maßgabe der Gemeinde in ausreichendem Umfang und ausreichender Zahl zur Verfügung zu stellen.

- 5.2 Die endgültigen Planfassungen sind der Gemeinde kostenfrei nach Maßgabe der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

§ 6 Planungshoheit

Die Parteien sind sich darüber einig, dass aus der Kostenübernahme des Vorhabenträgers keine Verpflichtung der Gemeinde zur Aufstellung des Bebauungsplans folgt.

§ 7 Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen

- 7.1 Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung der im Bebauungsplan genannten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Die Einzelheiten hierzu regeln die Parteien in einem gesondert abzuschließenden Kompensationsvertrag, sobald die entsprechenden Planungen hinreichend konkretisiert sind.
- 7.2 Der Vorhabenträger wird alle Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb der vereinbarten Fristen auf eigene Kosten vollständig und vertragsgemäß fertigstellen und die Fertigstellung der Gemeinde anzeigen.
- 7.3 Die Verpflichtung zur Realisierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist aufschiebend bedingt durch den Baubeginn des Vorhabens, sofern und soweit nicht bestimmte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vor dem Baubeginn durchgeführt werden müssen. Die Einzelheiten hierzu regelt der Kompensationsvertrag.

§ 8 Erschließungsmaßnahmen

- 8.1 Der Vorhabenträger hat keinen Anspruch gegen die Gemeinde auf Durchführung von Erschließungsmaßnahmen – gleich welcher Art – im Zusammenhang mit der Errichtung des Vorhabens auf Kosten der Gemeinde.
- 8.2 Die Gemeinde sichert zu, dass vorhanden Gemeindewege für die Erschließung genutzt werden dürfen. Dies umfasst auch die notwendigen Kabelrechte und Kabelwege.
- 8.3 Sollten Erschließungsmaßnahmen notwendig werden, hat der Vorhabenträger die Erschließung auf eigene Kosten durchzuführen. Die Einzelheiten hierzu regeln die Parteien in einem gesondert abzuschließenden Erschließungsvertrag.

§ 9

Rückbauverpflichtung

- 9.1 Der Vorhabenträger verpflichtet sich, für den Fall des Abbruchs der Baumaßnahmen, des Nichtbetreibens des Solarparks über einen Zeitraum von mehr als 12 Monaten und nach Beendigung der Nutzung des Solarparks alle oberirdischen baulichen Anlagen binnen einem Jahr zurückzubauen.
- 9.2 Der Abbruch der Baumaßnahmen sowie das Nichtbetreiben des Solarparks sind der Gemeinde unverzüglich anzuzeigen.

§ 10

Exklusivität

Die Gemeinde verpflichtet sich, keinem anderen Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan für das Vorhabengrundstück anzudienen, zu verhandeln oder gar abzuschließen, solange der Vorhabenträger nicht in Schriftform erklärt hat, dass er keinen städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde über die Durchführung des Vorhabens abschließen wird.

§ 11

Übertragung von Pflichten und Rechtsnachfolge

Der Vorhabenträger ist berechtigt, Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf einen oder mehrere Dritte zu übertragen. Die Übertragung ist der Gemeinde schriftlich anzuzeigen. Die Gemeinde stimmt der Übertragung schon jetzt unwiderruflich zu. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Rechte und Pflichten rechtsverbindlich seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen.

§ 12

Verhaltensgrundsätze

Die Vertragsparteien versichern, während der Ausführung von Leistungen aufgrund dieses Vertrages die folgenden Grundsätze zu beachten:

- 12.1 Es ist unzulässig, einem/einer Mitarbeiter/in des Vorhabenträgers oder der Gemeinde oder eines mit ihm verbundenen Unternehmens oder einem im Rahmen des Vertragsverhältnisses tätigen Dritten, Leistungen materieller oder immaterieller Art, die eine Vertragspartei oder deren Mitarbeiter oder für diese im Rahmen des Vertragsverhältnisses tätige Dritte (auch mittelbar z.B. über Ehe-/ Lebenspartner oder Kinder) besser stellen und auf die kein rechtlich begründeter Anspruch besteht, anzubieten, zu versprechen oder zu gewähren, um dafür im Gegenzug unzulässige Vorteile bei der Auftragsvergabe oder der Durchführung von Verträgen zu erhalten.

- 12.2 Die Vertragsparteien sind verpflichtet, alle Zahlungen/ Zuwendungen/ sonstigen Vorteile materieller oder immaterieller Art offen zu legen, die sie an Mitarbeiter, Agenten, Makler oder andere Mittelspersonen der Vertragsparteien im Zusammenhang mit dem Vertragsschluss geleistet haben, zu leisten verpflichtet sind oder zu leisten beabsichtigen.
- 12.3 Die Vertragsparteien werden keine Handlung begehen oder zulassen, die dazu führen würde, dass eine Vertragspartei oder jeweils mit ihnen verbundene Unternehmen Gesetze oder Vorschriften verletzen, die zum Schutz vor Korruption erlassen worden sind (z.B. § 299 StGB, UK Bribery Act (2010) oder US Foreign Corrupt Practices Act). Dies betrifft auch die Umsetzung internationaler Vorschriften wie z.B. der OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions in nationale Gesetze (u.a. Gesetz zur Bekämpfung internationaler Bestechung) und das Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb.

§ 13

Haftung

- 13.1 Der Vorhabenträger haftet für alle Schäden an den Straßen und Wegen, die im Rahmen der Baumaßnahme, bei der Wartung, Reparatur oder dem Abbau des Solarparks durch ihn oder von ihm beauftragte Personen entstehen.
- 13.2 Der Vorhabenträger stellt die Gemeinde von allen Ansprüchen Dritter frei, die aus der Realisierung des Vorhabens resultieren können.
- 13.3 Sollte – aus welchen Gründen auch immer – der Bebauungsplan nicht in Kraft treten, hat der Vorhabenträger keine Ansprüche auf Schadensersatz und/oder Ersatz erfolgloser Aufwendungen gegen die Gemeinde. Entsprechendes gilt, sollte der Bebauungsplan mit Festsetzungen in Kraft treten, die der Realisierung des geplanten Vorhabens entgegenstehen.

§ 14

Rücktrittsrecht/Fristsetzung

- 14.1 Der Vorhabenträger ist berechtigt, in folgenden Fällen vom Vertrag zurückzutreten:
- 14.1.1 Der Bebauungsplan weicht von dem in diesem Vertrag angenommenen Nutzungskonzept ab und die Abweichungen sind derart erheblich, dass die Parteien sich nicht auf eine Anpassung dieses Vertrags einigen können.
- 14.1.2 Der Bebauungsplan ist nicht bis zum 18. Januar 2024 in Kraft getreten oder die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen zur Realisierung des Vorhabens werden nicht bis zum 18. Januar 2025 erteilt.

- 14.1.3 Die Ausführung des Vorhabens ist rechtlich und/oder technisch oder aus wirtschaftlichen Gründen unmöglich.
- 14.2 Das Rücktrittsrecht des Vorhabenträgers erlischt, wenn vor Inkrafttreten des Bebauungsplans die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen erteilt werden. Sollte die Genehmigungen in einem Rechtsmittelverfahren aufgehoben werden, ohne dass von ihr Gebrauch gemacht wurde, so lebt das Rücktrittsrecht wieder auf, sofern nicht bis zu diesem Zeitpunkt der Bebauungsplan in Kraft getreten ist.
- 14.3 Erfüllt der Vorhabenträger eine der Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht fristgerecht oder fehlerhaft, ist die Gemeinde berechtigt, dem Vorhabenträger eine angemessene Nachfrist zu setzen. Die Fristsetzung bedarf der Schriftform. Nach ergebnislosem Ablauf der Frist ist die Gemeinde berechtigt, von diesem Vertrag ganz oder teilweise zurückzutreten.

§ 15

Schlussbestimmungen

- 15.1 Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für eine Änderung des Schriftformerfordernisses.
- 15.2 Sollte eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder unwirksam werden, so bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen davon unberührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Gleiches gilt entsprechend im Falle einer Regelungslücke.
- 15.3 Der städtebauliche Vertrag tritt mit Unterzeichnung durch beide Vertragsparteien in Kraft.
- 15.4 Gerichtsstand für beide Vertragsparteien ist der Sitz der Gemeinde.

(Ort, Datum)

(Ort, Datum)

Herr Broshog - Bürgermeister

M-Solarkraftwerk 8 GmbH & Co. KG...

Anlagenverzeichnis

Anlage Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.1.1:

Flurstücke

Anlage 1.11.2:

Lageplan

Anlage 1.1 „Vorhabengrundstück“ Entwurf

Gemarkung	Flur	Flurstücke für PVA
Rehagen	003	160/1
Rehagen	003	169
Rehagen	003	425
Rehagen	003	202
Rehagen	003	203
Rehagen	003	956
Rehagen	003	282
Rehagen	003	392
Rehagen	003	393
Rehagen	003	394
Rehagen	003	395
Rehagen	003	396
Rehagen	003	397
Rehagen	003	398
Rehagen	003	399
Rehagen	003	400
Rehagen	003	401
Rehagen	003	402
Rehagen	003	403
Rehagen	003	404
Rehagen	003	405
Rehagen	003	178
Rehagen	003	179
Rehagen	003	180
Rehagen	003	181
Rehagen	003	182
Rehagen	003	183
Rehagen	003	184
Rehagen	003	185
Rehagen	003	190
Rehagen	003	192
Rehagen	003	193
Rehagen	003	411
Rehagen	003	413
Rehagen	003	409
Rehagen	004	186
Rehagen	005	187
Rehagen	006	188
Rehagen	007	406
Rehagen	008	323

Anlage 1.2 Lageplan (Vorhabengrundstück blau markiert)

Entwurf, ein schönerer Plan wäre wünschenswert

