

**STÄDTEBAULICHER VERTRAG
zum Vorhaben**

**Bebauungsplan 010/2022 "Errichtung einer
Freiflächenphotovoltaikanlage Am Bahnhof" OT Neuwegersleben**

zwischen: Gemeinde Am Großen Bruch
Straße der Freundschaft 34
39393 Am Großen Bruch

vertreten durch den Bürgermeister
Herr Klaus Graßhoff

- nachstehend Gemeinde
Am Großen Bruch genannt -

und: Firma
BSuninvest I UG & Co. KG
Lüttenglehner Straße 47a
41472 Neuss

vertreten durch
Herrn Heiko Bertram

- nachstehend
Vorhabenträger genannt -

wird folgender Vertrag geschlossen:

Präambel

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Flurstücke 298, 300, 303, 403, teilweise 133 und teilweise 405, Flur 3 und Flurstück teilweise 28/7, Flur 5 in der Gemarkung in Neuwegersleben. (muss noch im Detail geprüft werden!)

(1)

Der Vorhabenträger beabsichtigt die privatrechtliche Erschließung gemäß § 124 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse nach Maßgabe des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Um die rechtssichere Durchführung des Baugenehmigungsverfahrens abzusichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplan 010/2022 "Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage Am Bahnhof" OT Neuwegersleben erforderlich.

§ 1 Gegenstand des Vertrages

(1) Gegenstand des Vertrages ist die Fortführung bzw. die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen zur Herbeiführung eines beschlussfähigen Entwurfes

Bebauungsplan 010/2022 "Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage Am Bahnhof" OT Neuwegersleben durch den Vorhabenträger auf eigene Kosten, gemäß dem durch den Gemeinderat gefassten Aufstellungsbeschluss.

(2) Die Gemeinde überträgt gem. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB für den Bebauungsplan 010/2022 "Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage Am Bahnhof" OT Neuwegersleben folgende Leistungen auf den Vorhabenträger:

1. Erstellen und Ausarbeiten der Entwürfe der Bauleitplanung in einer verfahrensfähigen Fassung, einschl. der erforderlichen Planunterlagen sowie Begründungs- und Abwägungsvorschläge.

2. Vorbereitung und Durchführung der nach den gesetzlichen Bestimmungen für die Bauleitplanungen notwendigen vorbereitenden und parallelen Planungen (z.B. Artenschutzrechtliche Prüfung, Gutachten), Datenerhebungen, Untersuchungen und Bewertungen.

3. Die Regelungen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft nach § 1a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1 BauGB sind anzuwenden. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind möglichst, **jedoch nicht verpflichtend** am Vorhabenstandort auszuführen. (2)

4. Es wird eine Vertragszeit von 2 Jahren ab Vertragsabschluss festgesetzt. Wenn der Vorhabensträger keinen Antrag auf Verlängerungen stellt, hat die Gemeinde das Recht den Vertrag **nach erfolgter zweimaliger schriftlicher Nachfristsetzung durch die Gemeinde** zu kündigen. Ein Antrag auf Verlängerung kann gestellt werden, wenn der Vorhabenträger nachweist, dass die Laufzeit auf Grund von ihm nicht vertretbaren Verzögerungen zustande kommt. Bei Kündigung des Vertrages entstehen der Gemeinde keine Kosten. (3)

(3) Die Bauleitplanung trägt folgende Bezeichnung:

Bebauungsplan 010/2022 "Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage Am Bahnhof" OT Neuwegersleben.

(4) Grundlage des Bauleitplanentwurfes ist der durch den Gemeinderat gefasste Aufstellungsbeschluss.

(5) Für die Fläche besteht ein konkretes Ansiedlungsinteresse zur Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage durch den Vorhabenträger.

(6) Die Bauleitplanung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein bzw. muss diese gewährleisten, den geltenden gesetzlichen

Bestimmungen entsprechen und darf den berechtigten Interessen der Gemeinde nicht entgegenstehen.

- (7) Der Vorhabenträger erarbeitet den Bauleitplanentwurf, entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen, nach den Vorgaben **und in Abstimmung mit** der Gemeinde, führt das Trägerverfahren durch, bereitet das Abwägungsmaterial auf, unterbreitet der Gemeinde die Abwägungsvorschläge und legt diese der Gemeinde zur Abstimmung vor. Gleiches gilt für ggf. erforderliche Sonderplanungen (Verweis auf Vertragsinhalt gemäß § 1 Absatz 2 Ziffer 2). Die dazu nötigen Aufträge löst der Vorhabenträger aus. Die endgültige Fassung von Planzeichnung und Satzung mit Begründung sowie aller Anlagen werden in 3-facher Ausfertigung in Papierform und digital kostenlos an die Gemeinde übergeben. Vervielfältigungen und Verteilen der Planzeichnungen und Erläuterungen an Beteiligte Behörden obliegen dem Vorhabensträger. (4)
- (8) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, in regelmäßigen Abständen Abstimmungen mit der Gemeinde vorzunehmen und die sich daraus ergebenden Änderungen zu berücksichtigen und unverzüglich einzuarbeiten.
- (9) Der Vorhabenträger hat sich zur Erfüllung seiner Verpflichtungen fachlich geeigneter und qualifizierter Dritte zu bedienen. Für die Erstellung der Bauleitplanungen muss ein Planungsbüro gebunden werden, das vor Vertragsabschluss mit der Gemeinde abzustimmen ist.
- (10) Die Gemeinde führt die Bauleitplanverfahren, einschl. der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger in eigener Verantwortung umgehend nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen durch. Der Vorhabenträger bereitet die Verfahrensschritte inhaltlich in der jeweils erforderlichen Fassung zu den noch zu bestimmenden Verfahrensterminen vor und wirkt dabei unterstützend mit. Der Vorhabenträger unterbreitet Beschluss-, Abwägungs- und Begründungsvorschläge.
- (11) Die Parteien sind sich darüber einig, dass der Gemeinde weiterhin die Planungshoheit und Verantwortung obliegt. Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit des Gemeinderates, insbesondere im Hinblick der Abwägung im abschließenden Verfahren / Satzungsverfahren sowie während des jeweiligen gesamten Aufstellungsverfahrens bleiben unberührt.
- (12) Die Gemeinde wird alles Erforderliche tun, die mit ihr abgestimmte Planung ins Verfahren zu bringen und diese zügig und ordnungsgemäß zu betreiben und nicht ohne sachlichen Grund abzubrechen.
- (13) Für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens sind stets die gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere die Erforderlichkeit für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die Planungshoheit der Gemeinde maßgeblich.
- ~~(14) Mit der Rechtswirksamkeit der Bebauungsplanung verpflichtet sich der Vorhabenträger, unverzüglich die Realisierung des Vorhabens vorzunehmen.~~ (5)

§ 2 Kosten

- (1) Der Vorhabenträger schließt direkt die Vereinbarungen mit den, für die Planungen erforderlichen Büros, u.a. die in §1 Abs.9 dieses Vertrages genannten Planer, ab. Auch die Beauftragung weiterer fachlich Beteiligter erfolgt eigens durch den Vorhabenträger. Somit trägt der Vorhabenträger alle Kosten, die im Zusammenhang mit den in §1 genannten Satzungsverfahren stehen, insbesondere trägt er die Kosten notwendiger Vermessungen, Gutachten, Datenermittlungen, der Erarbeitung der städtebaulichen Planung, Verwaltungsgebühren u.ä..

Das beinhaltet auch die Kosten für die öffentliche Bekanntmachung und Auslagen im Verfahren zur Bauleitplanung wie Porto, Kopien und Verwaltungstätigkeiten. Die Kosten für die Bekanntmachung im Amtsblatt werden an den Vorhabenträger weiterberechnet.

- (2) Sich im jeweiligen Planverfahren ergebene Notwendigkeiten für die Schaffung gesonderter Ausgleichflächen sowie Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen usw. sind auf Kosten des Vorhabenträgers zu realisieren. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind möglichst im Vorhabengebiet auszuführen.
- (3) Das Risiko fehlgeschlagener Planung geht zu Lasten des Vorhabenträgers.
- (4) Die hergestellten Pläne werden unentgeltlich Eigentum der Gemeinde.
- (5) Es wird eine Vorausleistung in Höhe von 1.500 EUR durch den Investor zur Deckung der Verwaltungskosten vereinbart.

§ 3 Urheberrecht

Die Gemeinde erhält sämtliche Nutzungs- und Vervielfältigungsrechte für die im Zusammenhang mit diesem Vertrag erstellten Pläne. Eine Vergütung wird hierfür nicht fällig. Beauftragt der Vorhabenträger ein Planungsbüro, so hat dieses sich die Nutzungs- und Vervielfältigungsrechte zu sichern und der Gemeinde unentgeltlich zu überlassen.

§ 4 Vertragsänderungen und Ergänzungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.
Der städtebauliche Vertrag wird einschließlich seiner Bestandteile 2-fach ausgefertigt. Die Gemeinde und der Vorhabenträger erhalten jeweils eine Ausfertigung.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht.
Die Vertragsparteien verpflichten sich vielmehr, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich am nächsten kommen.

§ 5 Vertragserweiterung

- (1) keine

§ 6 Schiedsgutachten

- (1) Entsteht zwischen den Vertragsparteien ein Streit darüber, ob ein Mangel an der Vertragserfüllung vorliegt, so entscheidet hierüber ein von der Industrie- und Handelskammer zu benennender Sachverständiger. Der Antrag auf Benennung eines Gutachters kann von jeder Vertragspartei gestellt werden.
- (2) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass der Sachverständige als Schiedsgutachter im Sinne von § 317 Abs. 1 BGB tätig werden soll mit der Folge, dass die von ihm getroffenen Feststellungen und der Inhalt des von ihm zu erstellenden Schiedsgutachtens für die Parteien verbindlich sind; insoweit ist der Rechtsweg ausgeschlossen – vorbehaltlich lediglich der etwaigen gerichtlichen Prüfung wegen offenkundiger Unrichtigkeit gemäß § 319 Abs. 1 BGB.
- (3) Die Kosten des Schiedsgutachtens tragen die Vertragsparteien als Gesamtschuldner. Im Innenverhältnis tragen die Vertragsparteien die entstehenden Kosten nach dem Verhältnis, in dem ihre tatsächlichen Angaben widerlegt worden sind. Der Schiedsgutachter entscheidet über die Kostenverteilung im Rahmen des Schiedsgutachtens.
- (4) Der vom Schiedsgutachter angeforderte Vorschuss ist unabhängig von der endgültigen Kostenverteilung von beiden Vertragsparteien je zur Hälfte innerhalb einer Frist von 14 Kalendertagen ab Zugang der Aufforderung zu zahlen.

§ 7 Schlussbestimmungen

- (1) Dieser Vertrag wird mit seiner Unterzeichnung wirksam.
- (2) Das Vertragsverhältnis endet mit der Erfüllung der beiderseitigen Vertragsverpflichtungen.
- (3) Die Kündigung dieses Vertrages ist **grundsätzlich** nur aus wichtigem Grunde zulässig. (6)
- (4) Der Vorhabenträger ist darüber hinaus jedoch **berechtigt, jederzeit diesen Vertrag zu kündigen, sofern gesetzliche Änderungen und neue Rahmenbedingungen, beispielsweise im Rahmen der Änderung des EEG (Erneuerbare Energien Gesetz) das Vorhaben bzw. die Umsetzung desselben aus Sicht des Vorhabenträgers unwirtschaftlich oder wirtschaftlich uninteressant gestalten.** (7)

Am Großen Bruch, _____.____.2022

Für die Gemeinde

Klaus Graßhoff
Bürgermeister

Neuss, _____.____.2022

Für den Vorhabenträger

Heiko Bertram