

Städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB

zur Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 03/2025 Freiflächenphotovoltaikanlage Kroppenstedt „WEST“

zwischen

der **Stadt Kroppenstedt**

vertreten durch die Bürgermeisterin Anja Krüger,
dienstansässig: Marktstraße 7, 39397 Gröningen

nachstehend „**Stadt**“ genannt

und

der **CCE Sonnenernte Kroppenstedt GmbH & Co. KG**

vertreten durch den Geschäftsführer Michael Puchalla
geschäftsansässig: Am Markt 1, 39397 Kroppenstedt
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Stendal unter HRB 34262

nachstehend „**Vorhabenträger**“ genannt.

– Die Stadt und der Vorhabenträger werden jeweils einzeln „**Partei**“ und gemeinsam
„**Parteien**“ genannt –

Präambel

- (1) Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf den nachstehend vorgetragenen Grundstücken in der Stadt Kroppenstedt einen Solarpark einschließlich der hierfür erforderlichen Nebenanlagen (insbesondere ein Batterieenergiespeichersystem („**BESS**“) als Grünstromspeicher, Zuwegungen, Netzstationen, Transformatoren, Übergabe- und Netzeinspeisestationen, Wechselrichter, etc., im Folgenden gemeinsam: „**Nebenanlagen**“), technischen Einrichtungen und Erschließungswege zu errichten und zu betreiben:

Stadt	Gemarkung	Flur	Flurstück
Kroppenstedt	Kroppenstedt	9	200
Kroppenstedt	Kroppenstedt	9	203
Kroppenstedt	Kroppenstedt	9	204/1
Kroppenstedt	Kroppenstedt	9	239/202
Kroppenstedt	Kroppenstedt	9	240/202
Kroppenstedt	Kroppenstedt	9	241/202
Kroppenstedt	Kroppenstedt	9	329/201
Kroppenstedt	Kroppenstedt	9	330/201
Kroppenstedt	Kroppenstedt	9	429/202
Kroppenstedt	Kroppenstedt	9	430/202
Kroppenstedt	Kroppenstedt	9	431/202
Kroppenstedt	Kroppenstedt	9	432/202

Der Stadtrat Kroppenstedt hat in seiner öffentlichen Sitzung am [DATUM] den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanes Nr. 03/2025 Freiflächenphotovoltaikanlage Kroppenstedt „West“ („**B-Plan**“) gefasst. Die räumliche Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Übersichtslageplan (**Anlage 1**).

- (2) Der Vorhabenträger ist nicht Eigentümer der für die Planung vorgesehenen Grundstücke, hat jedoch bereits mit den Grundstückseigentümern Verhandlungen aufgenommen, um die Flächen durch Pachtverträge langfristig zu sichern.
- (3) Ziel des B-Planes ist die Festsetzung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Solarenergie und BESS“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO, um die Errichtung und den Betrieb eines Solarparks zur Erzeugung von elektrischer Energie zu ermöglichen.

- (4) Der geplante Solarpark Kroppenstedt West soll eine installierte Leistung von ca. 14 MWp erbringen. Die jährliche Stromproduktion wird auf ca. 15 GWh geschätzt.
- (5) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die für die Durchführung des Vorhabens erforderlichen Erschließungsmaßnahmen auf eigene Kosten zu übernehmen, soweit sie unmittelbar für das Vorhaben erforderlich sind. Die Stadt wird den Vorhabenträger im Rahmen ihrer rechtlichen und tatsächlichen Möglichkeiten aktiv unterstützen, insbesondere erforderliche Genehmigungen zeitnah erteilen bzw. deren Erteilung durch Dritte fördern.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien das Folgende:

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Zur Umsetzung des in der Präambel dargestellten Bauleitplanverfahrens sind insbesondere folgende Schritte erforderlich:
 - a. Ein Bebauungsplanverfahren gemäß §§ 8 ff. BauGB;
 - b. die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans gemäß §§ 5 ff. BauGB.
- (2) Mit den erforderlichen Planungsarbeiten wird der Vorhabenträger ein leistungsfähiges Planungsbüro beauftragen. Die Stadt ist bei der Auswahl des Planungsbüros zu beteiligen (Genehmigungsvorbehalt). Die Stadt darf ihre Genehmigung nur aus wichtigem Grund verweigern. Änderungen der Beauftragung bleiben den Parteien vorbehalten, sofern dadurch die fachgerechte Durchführung des Verfahrens gewährleistet bleibt.

§ 2 Kostenübernahmeerklärung; Leistungen des Vorhabenträgers

- (1) Sämtliche im Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren entstehenden erforderlichen Kosten trägt der Vorhabenträger. Hierzu zählen insbesondere die Kosten des Planungsverfahrens, notwendige Verwaltungskosten der Stadt sowie sonstige im direkten Zusammenhang mit dem Verfahren stehende Aufwendungen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich ferner, die nach dem Gesetz zur Akzeptanzsteigerung und Beteiligung beim Ausbau der erneuerbaren Energien des Landes Sachsen-Anhalt (Akzeptanz- und Beteiligungsgesetz – in der jeweils geltenden Fassung) vorgesehene Mindestzahlung für Betreiber von Freiflächenanlagen zu leisten. Hinsichtlich der Höhe und Fälligkeit dieser Abgabe nehmen die Parteien auf § 3 des Akzeptanz- und Beteiligungsgesetzes Bezug.
- (3) Darüber hinaus verpflichtet sich der Vorhabenträger, im Hoheitsgebiet der Stadt zwei öffentlich zugängliche E-Ladesäulen zu errichten. Die Parteien stimmen die technischen Spezifikationen, den Standort sowie den Zeitplan der Errichtung in einer gesonderten Vereinbarung ab.

Dem Vorhabenträger bleibt es unbenommen, weitere öffentlich zugängliche E-Ladesäulen zu errichten, sofern dies wirtschaftlich und sinnvoll erscheint; die Stadt wird hierfür erforderliche Zustimmungen im Rahmen des rechtlich Zulässigen nicht unbillig verweigern.

- (4) Die Verpflichtung zur Errichtung von insgesamt mindestens zwei öffentlich zugänglichen E-Ladesäulen gilt einheitlich für die zwischen den Parteien im Zusammenhang mit den Vorhaben „Kroppenstedt West“, „Kroppenstedt Ost“, „Kroppenstedt Süd“ und „Kroppenstedt Nord“ geschlossenen städtebaulichen Verträge. Mit der Errichtung dieser zwei E-Ladesäulen ist die Verpflichtung des Vorhabenträgers vollständig erfüllt; darüber

hinaus bestehen keine weiteren Errichtungsverpflichtungen. Die Parteien stellen klar, dass der Vorhabenträger nicht zur Errichtung von acht E-Ladesäulen verpflichtet ist.

- (5) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, mit dem Planer die zur ordnungsgemäßen Durchführung der Planverfahren erforderlichen Verträge abzuschließen. Auf Verlangen der Stadt wird der Vorhabenträger entsprechende Vertragsnachweise vorlegen.
- (6) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den Anwohnern der Stadt ein Bürgerstrombeteiligungsmodell nach Maßgabe des von der EUECO GmbH entwickelten und betriebenen Konzepts zur Bürgerstromversorgung (vgl. www.eueco.de) anzubieten. Einzelheiten zur Ausgestaltung (insbesondere Teilnahmeberechtigung, Modalitäten der Beteiligung sowie die technische und organisatorische Umsetzung) erfolgen nach den zum Zeitpunkt der Projektrealisierung geltenden Standardbedingungen der EUECO GmbH.
- (7) Der Vorhabenträger erstattet der Stadt alle im Rahmen des Planungsverfahrens nachweislich notwendigen und angemessenen Auslagen für externe Beratung, soweit diese im unmittelbaren Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans stehen.
- (8) Vor der Beauftragung oder Veranlassung von Kosten, die nach diesem Vertrag vom Vorhabenträger zu tragen sind, wird die Stadt rechtzeitig die vorherige Zustimmung des Vorhabenträgers einholen. Ohne eine solche vorherige Zustimmung trägt die Stadt die entstehenden Kosten selbst.
- (9) Der Vorhabenträger trägt eventuell anfallende, notwendige Vermessungskosten, die im direkten Zusammenhang mit dem vorgenannten Planverfahren entstehen.
- (10) Sollten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens archäologische Untersuchungen, Suchgrabungen oder Fachgutachten der Denkmalpflege erforderlich werden, wird der Vorhabenträger diese auf eigene Kosten beauftragen. Die Stadt verpflichtet sich, dem Vorhabenträger hier frühzeitig Kenntnis zu geben und ihn bei der Durchführung dieser Maßnahmen nach Kräften zu unterstützen.
- (11) Die Planung, Umsetzung und Realisierung sämtlicher Grünordnungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, einschließlich der erforderlichen Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen, obliegt dem Vorhabenträger. Die Stadt wird hierbei die rechtzeitige Umsetzung durch zügige Erteilung der erforderlichen Genehmigungen und Mitwirkungshandlungen unterstützen.
- (12) Rechnungen sind vom Vorhabenträger innerhalb von zwei Wochen nach Zugang an den jeweiligen Rechnungsteller zu begleichen. Rechnungsteller ist ausschließlich der

jeweilige Auftragnehmer; eine Rechnungsstellung durch die Stadt erfolgt nur, soweit sie selbst Leistungsträger ist.

§ 3 Öffentlich-rechtliche Entscheidungsfreiheit; Leistungen der Stadt

- (1) Die Stadt sichert zu, sämtliche für die ordnungsgemäße Durchführung des Bauleitplanverfahrens erforderlichen Beratungen und Beschlussfassungen in den zuständigen Rats- und Ausschussgremien herbeizuführen. Den Parteien ist bewusst, dass die Entscheidung über den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans sowie über dessen konkrete inhaltliche Ausgestaltung der alleinigen kommunalen Planungshoheit unterliegt und einer vertraglichen Bindung nicht zugänglich ist.
- (2) Unbeschadet dessen verpflichtet sich die Stadt, das Bauleitplanverfahren zügig, effizient und ergebnisorientiert durchzuführen. Hierzu zählt insbesondere:
 - a. die rechtzeitige, rechtmäßige und vollständige Durchführung aller notwendigen Verwaltungs- und Verfahrensschritte,
 - b. die Koordinierung mit beteiligten Fachbehörden sowie deren frühzeitige Einbindung,
 - c. die umgehende Weiterleitung eingehender Stellungnahmen und Gutachten an den Vorhabenträger,
 - d. die rechtzeitige Vorlage der Planunterlagen an die politischen Gremien, und
 - e. unverzügliche ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach erfolgter Beschlussfassung.
- (3) Die Stadt verpflichtet sich ferner, den Vorhabenträger während des gesamten Verfahrens nach Kräften zu unterstützen und ihn laufend über den Verfahrensstand sowie etwaige erkennbare Hindernisse zu informieren.

§ 4 Zeitplan und Fristen

- (1) Die Stadt verpflichtet sich, das Bauleitplanverfahren nach Maßgabe der §§ 5 ff., 11 ff. BauGB zügig, transparent und mit hoher Priorität zu betreiben. Die im Folgenden genannten Fristen beginnen jeweils mit Eingang der vollständigen Unterlagen beim zuständigen Gremium oder der zuständigen Behörde.
- (2) Die Stadt verpflichtet sich insbesondere:
 - a. den Entwurf des B-Planes einschließlich Begründung spätestens drei Monate nach Vertragsschluss dem Stadtrat zur Beschlussfassung über die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB vorzulegen;
 - b. die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB spätestens sechs Monate nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung einzuleiten;

c. den Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB spätestens neun Monate nach Abschluss der öffentlichen Auslegung herbeizuführen.

(3) Die Fristen nach Abs. 2 verlängern sich angemessen, wenn die Stadt an ihrer Einhaltung aus Gründen gehindert ist, die sie nicht zu vertreten hat.

§ 5 Durchführung des Vorhabens

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Vorhaben nach Maßgabe dieses Vertrags sowie der dazugehörigen Anlagen auf eigene Kosten zu planen, herzustellen und betriebsbereit umzusetzen.

(2) Der vollständige Bauantrag ist spätestens sechs Monate nach Bekanntmachung des B-Planes bei der zuständigen Behörde einzureichen, es sei denn, dass Gründe vorliegen, die der Vorhabenträger nicht zu vertreten hat.

(3) Nach Eintritt der Bestandskraft der den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechenden Baugenehmigung beginnt der Vorhabenträger unverzüglich mit der Bauausführung. Die Fertigstellung des Vorhabens erfolgt innerhalb von drei Jahren nach Bestandskraft der Baugenehmigung. Das Vorhaben gilt als fertiggestellt, sobald der Solarpark einschließlich sämtlicher Nebenanlagen und Erschließungswege fachgerecht errichtet, in Betrieb genommen und technisch abnahmefähig ist.

(4) Die Fristen gemäß Abs. 3 verlängern sich angemessen, sofern der Vorhabenträger an deren Einhaltung ohne eigenes Verschulden gehindert ist. Nicht zu vertreten hat der Vorhabenträger insbesondere:

- a. die Insolvenz oder den sonstigen Ausfall wesentlicher Auftragnehmer,
- b. außergewöhnliche Witterungsverhältnisse,
- c. den Fund von Altlasten, Kampfmitteln oder Denkmälern, die den Bau behindern
- d. Verzögerungen oder Unterbrechungen in öffentlich-rechtlichen Genehmigungsverfahren, sofern der Vorhabenträger alle erforderlichen Unterlagen vollständig, fristgerecht und ordnungsgemäß eingereicht hat, und
- e. Fälle höherer Gewalt, Pandemien oder sonstige unvorhersehbare Ereignisse, die außerhalb des Einflussbereichs des Vorhabenträgers liegen und welche den Bau behindern.

(5) Die Verpflichtung zur Durchführung des Vorhabens steht unter der aufschiebenden Bedingung der Erteilung einer bestandskräftigen Baugenehmigung für das Vorhaben.

§ 6 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- (1) Der Vorhabenträger und die Stadt sind sich einig, dass erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorrangig innerhalb des Stadtgebiets umgesetzt werden sollen, soweit dies wirtschaftlich zumutbar und fachlich möglich ist.
- (2) Die konkrete Auswahl, Ausgestaltung und Lage der Maßnahmen erfolgt im Benehmen zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben und fachlichen Empfehlungen. Der Vorhabenträger ist berechtigt, Vorschläge für alternative oder gleichwertige Maßnahmen einzubringen, die die Stadt nur aus wichtigem Grund ablehnen darf.
- (3) Kommt eine Umsetzung innerhalb des Stadtgebiets aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen nicht in Betracht, dürfen die Maßnahmen ersatzweise auch außerhalb des Stadtgebiets erfolgen, sofern dies rechtlich zulässig und fachlich anerkannt ist.

§ 7 Rücktrittsrechte

- (1) Der Vorhabenträger ist berechtigt, vom Vertrag zurückzutreten, sofern das Vorhaben bis spätestens zum 31. Dezember 2028 weder abgeschlossen noch umgesetzt worden ist. Die Stadt ist zum Rücktritt nur berechtigt, wenn die Nichterreicherung dieses Termins vom Vorhabenträger zu vertreten ist.
- (2) Der Vorhabenträger ist ferner berechtigt, vom Vertrag zurückzutreten, wenn die Realisierung des Solarparks aus Gründen, die er nicht zu vertreten hat, unmöglich oder unzumutbar wird. Dies umfasst insbesondere folgende Fälle:
 - a. Fehlen eines realisierbaren Netzverknüpfungspunktes,
 - b. Fehlen einer gesicherten Kabeltrasse,
 - c. Nichtabschluss der erforderlichen Pachtverträge,
 - d. fehlende Vergütungsfähigkeit des Vorhabens nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) in seiner jeweils gültigen Fassung,
 - e. erhebliche Verzögerungen oder unzumutbare Auflagen im Rahmen behördlicher Genehmigungs- oder Beteiligungsverfahren.
- (3) Der Rücktritt ist durch Erklärung in Textform gegenüber der jeweils anderen Partei auszuüben.

§ 8 Rechtsnachfolge

- (1) Der Vorhabenträger ist berechtigt, mit vorheriger Zustimmung der Stadt in Textform diesen Vertrag oder die Rechte und Pflichten daraus auf einen Dritten mit schuldbefreiender Wirkung zu übertragen.

- (2) Die Stadt darf die Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern, insbesondere wenn die begründete Sorge besteht, dass der Dritte die ordnungsgemäße Durchführung der in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen nicht erfüllen kann.
- (3) Der Vorhabenträger ist insbesondere berechtigt, die Rechte und Pflichten aus dieser Vereinbarung an finanzierende Banken oder mit diesen verbundene Zweckgesellschaften zu übertragen. Die Stadt wird die hierfür erforderliche Zustimmung nicht unbillig verweigern.

§ 9 Rechtsansprüche

- (1) Den Parteien ist bewusst, dass sich die Inhalte und die Aufstellung des B-Planes, einschließlich der Umweltberichte, sowie die Durchführung des Bauleitplanverfahrens nach den Vorschriften des öffentlichen Rechts richten. Die abschließende Entscheidung über die Planungen obliegt den zuständigen plangebenden Gremien.
- (2) Ein Rechtsanspruch auf die Änderung des Bebauungsplans besteht nicht (§ 2 Abs. 3 BauGB)
- (3) Schadenersatzansprüche des Vorhabenträgers gegen die Stadt wegen der Aufgabe der Planungen oder des Bauleitplanverfahrens sind ausgeschlossen, es sei denn, die Aufgabe beruht auf vorsätzlichem oder grob fahrlässigem Verhalten der Stadt oder ihrer Organe.

§ 10 Schlussbestimmungen

- (1) Diese Vereinbarung wird in vier gleichlautenden Ausfertigungen erstellt.
- (2) Die vorliegende Vereinbarung regelt das Verhältnis zwischen den Parteien in Bezug auf den Zweck abschließend. Er ersetzt alle bisherigen Bestimmungen, die zum oben genannten Zweck vereinbart wurden. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für diese Schriftformklausel.
- (3) Sollte in dieser Vereinbarung eine Bestimmung unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hierdurch nicht berührt. Die unwirksame Bestimmung gilt als durch eine solche ersetzt, welche dem wirtschaftlich Gewollten und/oder ideellen Zweck in rechtlich zulässiger Weise am nächsten kommt. Entsprechendes gilt bei einer planwidrigen Regelungslücke in diesem Vertrag.
- (4) Die Bestimmungen dieser Vereinbarung unterliegen in ihrer Durchführung und Auslegung dem Recht der Bundesrepublik Deutschland unter Ausschluss des internationalen Privatrechts. Ausschließlicher Gerichtsstand für Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit der Vereinbarung ist München.

§ 11 Bestandteile des Vertrags

(1) Die nachstehenden Anlage sind integraler Bestandteil dieses Vertrags:

Der Übersichtslageplan (**Anlage 1**).

Kroppenstedt, _____

Kroppenstedt, _____

Michael Puchalla
Geschäftsführer
CCE Sonnenernte Service GmbH
Komplementärin
CCE Sonnenernte Kroppenstedt
GmbH & Co. KG

Anja Krüger
Bürgermeisterin
Kroppenstedt

Anlage 1: Übersichtslageplan

