

**STÄDTEBAULICHER VERTRAG  
gemäß §11 Abs. 1 BauGB**

**zu dem Vorhaben Aufstellung des Bebauungsplanes "Garnison Hillersleben – Sondergebiet Photovoltaik"**

zwischen:           der Gemeinde Westheide,  
Sitz:           Teichstraße 3 in  
                          39340 Neuenhofe

vertreten durch den Bürgermeister  
Hartmut Jahn, dienstansässig ebenda

- nachstehend **Gemeinde** genannt -

und:  
Firma Watt & Wärme Energiekonzepte GmbH & Co. KG  
Mühlenkamp 31  
22303 Hamburg

vertreten durch den Geschäftsführer Volker Feddersen

Nachfolgend **Vorhabensträger** genannt -

wird folgender Vertrag geschlossen:

**Präambel**

Der Vorhabensträger beabsichtigt auf dem in § 1 bezeichneten Gebiet Photovoltaikanlagen zu errichten und zu betreiben. Der hierfür vorgesehene Teil der Flurstücke befindet sich im Bereich der ehemaligen Garnison Hillersleben. Das geplante Vorhaben ist derzeit bauplanungsrechtlich unzulässig. Der Vorhabensträger beantragt die Aufstellung des Bebauungsplanes "Garnison Hillersleben – Sondergebiet Photovoltaik" mit dem Ziel der Herstellung einer bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens. Der Gemeinderat Westheide stimmte der Aufstellung zum Bebauungsplan und der Übertrag der vorbereitenden städtebaulichen Planungen auf den Vorhabensträger am 18.02.2013 zu. Das Gebiet ist im "gesamträumlichen Konzept Photovoltaik" der Verbandsgemeinde Elbe-Heide enthalten. Der Bebauungsplan wird als vorzeitiger Bebauungsplan im Sinne des § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Er ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch die höhere Verwaltungsbehörde zu genehmigen und tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieser Genehmigung in Kraft.

Dem Vorhabensträger ist bekannt, dass auf Grund § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB ein Rechtsanspruch auf die Aufstellung oder Änderung der Bauleitplanung nicht besteht und auch nicht durch Vertrag begründet werden kann. Die Parteien sind sich einig, im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten auf die Erstellung des Bebauungsplanes hinzuwirken.

**Der Vorhabensträger wird die etwaig notwendige Erschließung und die daraus resultierenden Kosten übernehmen. Art und Umfang dieser Erschließung wird durch gesonderten Vertrag geregelt. Die Veröffentlichung der angestrebten Genehmigung des Bebauungsplanes setzt das vorherige Inkrafttreten dieses Folgevertrages voraus.**

Bei der Aufstellung des B-Planes sind nachfolgende Vorgaben der Gemeinde zu berücksichtigen:

1. Im Übergang zwischen Hillersleben Siedlung und Photovoltaikanlage ist ein Grünbereich, in der Mindestausdehnung der ehemaligen Schienentrasse, vorzusehen.
2. Zwischen Hillersleben Dorf und Hillersleben Siedlung ist eine Verbindungsstraße zu erhalten bzw. mit Umsetzung des Vorhaben neu zu errichten. Diese Verbindungsstraße geht nach Fertigstellung aber spätestens mit Inbetriebnahme der Photovoltaikanlage auf die Gemeinde Westheide über.
3. Die Verkehrserschließung des jüdischen Friedhofs soll über Tor 2 erfolgen.

### § 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist die Erstellung des Entwurfs des Bebauungsplanes "Garnison Hillersleben – Sondergebiet Photovoltaik" durch den Vorhabensträger auf dessen Kosten
- (2) Die Gemeinde überträgt hierzu gem. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB folgende Leistungen auf den Vorhabensträger:
  - a. Erstellen des Entwurfes der Änderung des Bebauungsplanes gemäß dem durch den Gemeinderat am 18.02.2013 gefassten Aufstellungsbeschluss, der als **Anlage 1** Bestandteil dieses Vertrages ist, in einer verfahrensfähigen Fassung einschl. der erforderlichen Planunterlagen sowie Begründungs- und Abwägungsvorschlägen vorsehen;
  - b. Durchführung des Verfahrens der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange;
  - c. Vorbereitung der Verfahrensschritte für die von der Gemeinde durchzuführenden Beteiligung der Öffentlichkeit und Unterstützung der Gemeinde hierbei;
  - d. Vorbereitung und Durchführung der nach den gesetzlichen Bestimmungen für die Bauleitplanungen notwendigen vorbereitenden und parallelen Planungen (bspw. Grünordnungsplanung, Schallschutzgutachten ), Datenerhebungen, Untersuchungen und Bewertungen, soweit diese erforderlich werden.
- (3) Die Bauleitplanung trägt folgende Bezeichnung:
  - Bebauungsplan "Garnison Hillersleben – Sondergebiet Photovoltaik";
- (4) Grundlage des Bauleitplanentwurfes ist der durch den Gemeinderat gefasste Aufstellungsbeschluss. Der Geltungsbereich des künftigen Bauleitplanentwurfes umfasst die Flurstücke der Flur 2 in der Gemarkung Hillersleben:

Flurstück	Flurstücksfläche in m <sup>2</sup>	Nutzungsart	Flurstücksfläche im B-Plangebiet in m <sup>2</sup>
30/51	17.212	Fläche besonderer Funktionaler Prägung	17.212
30/52	1.176	Fläche besonderer Funktionaler Prägung	1.176
30/53	26.674	Fläche besonderer Funktionaler Prägung	26.674
30/55	5.843	Fläche besonderer Funktionaler Prägung	5.843
30/132	677.377	Fläche besonderer Funktionaler Prägung	ca.: 230.000

30/54	3.762	Fläche besonderer Funktionaler Prägung	3.762
30/19	11.251	Fläche besonderer Funktionaler Prägung	11.251
30/20	8.913	Fläche besonderer Funktionaler Prägung	8.913
30/108	616	Fläche besonderer Funktionaler Prägung	616
<b>Summen</b>	<b>732.811</b>		<b>285.434</b>

- (5) Die Aufstellung der Bauleitplanung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, wie sie von der Gemeinde vorgegeben wird, vereinbar sein, den geltenden gesetzlichen Bestimmungen entsprechen und darf den dem Vorhabensträger mitgeteilten berechtigten Interessen der Gemeinde nicht entgegenstehen.
- (6) Der Vorhabensträger erarbeitet den Entwurf einschließlich Begründung entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und in Abstimmung mit der Gemeinde, führt gemäß §4b BauGB die Abstimmungsverfahren mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durch, bereitet das Abwägungsmaterial auf, unterbreitet Abwägungsvorschläge und legt diese der Gemeinde zur Abstimmung vor. Gleiches gilt für ggf. erforderliche Sonderplanungen (Verweis auf Vertragsinhalt gemäß § 1 Absatz 2 Ziffer 2).
- (7) Der Vorhabensträger verpflichtet sich, in regelmäßigen Abständen Abstimmungen mit der Gemeinde vorzunehmen und die sich daraus ergebenden Änderungen zu berücksichtigen und unverzüglich einzuarbeiten. Die Gemeinde verpflichtet sich zur Mitwirkung am Abstimmungsprozess.
- (8) Der Vorhabensträger hat sich, soweit erforderlich, zur Erfüllung seiner Verpflichtungen fachlich geeigneter und qualifizierter Dritte zu bedienen.
- (9) Die Gemeinde führt die Beteiligung der Öffentlichkeit umgehend nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen durch. Der Vorhabensträger bereitet die Verfahrensschritte inhaltlich in der jeweils erforderlichen Fassung zu den noch zu bestimmenden Verfahrensterminen vor und wirkt dabei unterstützend mit.
- (10) Die Parteien sind sich darüber einig, dass der Gemeinde weiterhin die Planungshoheit und Verantwortung obliegt. Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit des Gemeinderates, insbesondere im Hinblick auf die Abwägung im abschließenden Verfahren / Satzungsverfahren sowie während des gesamten Aufstellungsverfahrens bleibt unberührt.
- (11) 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 wichtigen sachlichen Grund abubrechen.
- (12) Für die Durchführung des Änderungs- / Aufstellungsverfahrens sind stets die gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere die Erforderlichkeit für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die Planungshoheit der Gemeinde maßgeblich.

## § 2 Kosten

- (1) Der Vorhabensträger schließt direkt die vertraglichen Vereinbarungen mit den für die Planungen erforderlichen qualifizierten Dritten ab. Auch die Beauftragung weiterer fachlich Beteiligter erfolgt durch den Vorhabensträger. Der Vorhabensträger trägt alle Kosten, die im Zusammenhang mit den ihm nach § 1 Abs. 2 obliegenden Maßnahmen entstehen, soweit nicht in diesem Vertrag etwas anderes geregelt ist. Insbesondere trägt er die Kosten notwendiger Vermessungen, Gutachten, Datenermittlungen, der Erarbeitung der städtebaulichen Planung, anfallende Verwaltungsgebühren u. ä.

- (2) Das Risiko fehlgeschlagener Planung geht zu Lasten des Vorhabensträgers. § 1 Abs. 11 bleibt hiervon unberührt.
- (3) Die hergestellten Pläne werden unentgeltlich Eigentum der Gemeinde.

### **§ 3 Nutzungsrechte**

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

### **§ 4 Rücktrittsrechte**

- (1) Für den Fall, dass der Bebauungsplan nicht innerhalb von 2 Jahren nach Abschluss dieses Vertrages rechtsverbindlich wird, ist der Vorhabensträger berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten. Das Rücktrittsrecht ist durch schriftliche Erklärung gegenüber der Gemeinde auszuüben. Ein Anspruch des Vorhabensträgers auf Erstattung der Planungskosten oder sonstiger für die Vorbereitung des Abschlusses und der Durchführung dieses Vertrages aufgewandten Kosten wird hierdurch nicht begründet.
- (2) Das Rücktrittsrecht erlischt, wenn der Vorhabensträger auf der Grundlage des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB beantragt und erhält.

### **§ 5 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 nur aus wichtigem Grunde zulässig.
- (4) Der städtebauliche Vertrag wird einschließlich seiner Anlagen 2-fach ausgefertigt. Die Gemeinde und der Vorhabensträger erhalten jeweils eine Ausfertigung.
- (5) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für eine Änderung dieser Schriftformklausel. Nebenabreden bestehen nicht.
- (6) 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.
- (7) Gerichtsstand ist Magdeburg.
- (8) Der Erstunterzeichnende dieses Vertrages hält sich für vier Wochen an sein Angebot gebunden. Diese Frist gilt als erwartungsgemäß im Sinne des § 147 Abs. 2 BGB.

**Anlage 1** (Aufstellungsbeschluss) ist Bestandteil dieses Vertrages.

Neuenhofe, den 25.02. 2013

Hamburg, den 5.3. 2013

Für die Gemeinde

Für den Vorhabensträger

  
-----  
Gemeinde Westheide  
Hauptmanns-  
Bürgermeister  
Ortsteil Neuenhofe



  
-----  
Volker Feddersen  
Geschäftsführer

**WATT&WÄRME**   
Watt & Wärme Energiekonzepte GmbH & Co. KG  
Mühlenkamp 31  
22303 Hamburg  
Tel. 040 - 65 03 951-0  
Fax 040 - 65 03 951-13