

Städtebaulicher Vertrag

Die **Gemeinde Teutschenthal**, Am Busch 19, 06179 Teutschenthal
vertreten durch den Bürgermeister Herrn Tilo Eigendorf
- nachfolgend „Gemeinde“ genannt -

und

die **Photovoltaikgesellschaft Halle UG (haftungsbeschränkt)**,
Grenzstraße 26B, D-06112 Halle/Saale
vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Frank Bogisch
- nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt -

schließen den folgenden Vertrag gemäß § 11 BauGB zur Bearbeitung des Bebauungsplans Nr. 5 „Die langen Klägen“ der Gemeinde Teutschenthal in der Ortschaft Angersdorf.

Inhalt

PRÄAMBEL	3
§ 1 Ziel und Zweck des Vertrages	4
§ 2 Bestandteile des Vertrages	4
§ 3 Kosten zur Erstellung dieses Vertrages	4
§ 4 Verpflichtung des Vorhabenträgers	4
§ 5 Kostenübernahmeerklärung	5
§ 6 Naturschutzrechtlicher Ausgleich und Artenschutz	5
§ 7 Angemessenheit	5
§ 8 Haftungsausschluss	6
§ 9 Inkrafttreten des Vertrags	6
§ 10 Allgemeine Pflichten zur Zusammenarbeit. Salvatorische Klausel	6
§ 11 Rechtsnachfolge	7
§ 12 Pflichten der Gemeinde und des Erschließungsträgers	7
§ 13 Kündigung/Rücktritt	7
§ 14 Vertragsänderungen und Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen	8
§ 15 Salvatorische Klausel	8
§ 16 Formvorschriften. Gremienvorbehalt	9
Anlagen	9

PRÄAMBEL

Für den Bebauungsplan Nr. 5 „Die langen Klägen“ (nachfolgend „Bebauungsplan“ genannt) das ehemalige Gemeindeamt von Angersdorf im Jahr 1992 der Aufstellungsbeschluss gefasst. In seiner aktuellen Fassung hat der Bebauungsplan am 22.09.1993 die aktuelle Rechtskraft durch Bekanntmachung erlangt.

Das Plangebiet liegt nord-westlich des Ortskernes der Ortschaft Angersdorf an der Salzstraße und in der Nähe zum Autobahnzubringer der A143 – Abfahrt Teutschenthal.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 23,5 ha.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, in der Gemeinde Teutschenthal OT Angersdorf auf dem Gelände der ehemaligen Deponie „Hinter dem Kartoffellagerhaus“ an der Straße „Salzstraße“, Flur 3, Flurstück 29/1, 30/2 und 248/35 (tlw.) der Gemarkung Angersdorf auf einer Fläche von 2,5 ha ein Sondergebiet für eine Photovoltaikfreiflächenanlage zu entwickeln.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind die aufgeführten Flurstücke 29/1 und 30/2 als öffentliche Grünfläche festgelegt. Das Flurstücke 248/35 ist als Verkehrsflächen festgesetzt.

Zur Herstellung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Entwicklung des Sondergebietes auf der in Aussicht genommenen Fläche muss der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5 „Die langen Klägen“ geändert werden. Der nachfolgende Vertrag dient dazu, die Ausarbeitung der städtebaulichen Planung einschließlich der Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten nach den §§ 2a bis 4a BauGB gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB an den Vorhabenträger zu übertragen.

Vor diesem Hintergrund treffen die Gemeinde und der Vorhabenträger auf Grundlage des § 11 BauGB folgende Vereinbarung:

§ 1 Ziel und Zweck des Vertrages

- 1) Da sich die Gemeinde Teutschenthal angesichts ihrer Haushaltslage nicht imstande sieht, die Kosten für die Zulässigkeit des Vorhabens erforderliche, vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung sowie die zur Errichtung der baulichen Anlagen ggf. erforderlichen Maßnahmen der Erschließung zu finanzieren, überträgt die Gemeinde Teutschenthal nach § 11 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Maßnahme auf den Vorhabenträger. Der Vorhabenträger übernimmt dies im eigenen Namen und auf eigene Rechnung, soweit nachstehend nichts anderes vereinbart ist.
- 2) Die Umgrenzung des Erschließungsgebietes ergibt sich aus dem als Anlage 1 beigefügten Plan und umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Angersdorf – Flur 3 – Flurstück: 29/1, 30/2 (tlw.) und 248/35 (tlw.)

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- a) Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) – Stand Satzung (Anlage 1)
- b) Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Anlage 2)
- c) Fachgutachterliches Konzept Artenschutz (Anlage 3)
- d) Sachverständigenbüro Möckel 2022 & 2023 (Anlage 4)
- e) Handelsregisterauszug (Anlage 5)
- f) Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans inkl. 1 Anlage (Anlage 6).

§ 3 Kosten zur Erstellung dieses Vertrages

Jede Partei hat die Kosten der Erstellung und Unterzeichnung des vorliegenden Vertrages einschließlich ihrer jeweiligen Beraterkosten selbst zu tragen.

§ 4 Verpflichtung des Vorhabenträgers

- 1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, ein geeignetes Planungsbüro damit zu beauftragen, der Gemeinde den Entwurf des Bebauungsplans für das Sondergebiet einschließlich Begründung vorzulegen. Die Begründung hat die nach § 2a BauGB erforderlichen Angaben (Begründung zum Bauleitplanentwurf) zu enthalten. Die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans ergibt sich aus der Anlage zu diesem Vertrag.
- 2) Die Auswahl des Planungsbüros hat im Benehmen mit der Gemeinde zu erfolgen.

- 3) Die Gemeinde wird bei Eröffnung eines Änderungsverfahrens das Planungsbüro als Dritten im Sinne des § 4b BauGB mit der Vorbereitung und Durchführung der Verfahrensschritte nach den §§ 2a bis 4a BauGB bevollmächtigen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die gesamten Kosten dafür zu übernehmen. Die Kosten werden dem Vorhabenträger vom Planungsbüro direkt in Rechnung gestellt. Die Verantwortung der Gemeinde für das gesetzlich vorgesehene Planverfahren bleibt unberührt.

§ 5 Kostenübernahmeerklärung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auch im Übrigen sämtliche Planungs- und Erschließungskosten für sein Vorhaben vollständig zu übernehmen. Die Kostenübernahme betrifft auch alle sonstigen Kosten, die mit dem Vorhaben ursächlich verbunden sind, einschließlich der Kosten für Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen sowie zur Verwirklichung des gesetzlichen Artenschutzes. Die Gemeinde Teutschenthal ist nicht in der Lage, die mit dem Vorhaben verbundenen Planungs-, Erschließungs- und Folgekosten auch nur anteilig zu tragen.

§ 6 Naturschutzrechtlicher Ausgleich und Artenschutz

- 1) Die von der Änderung des Bebauungsplans betroffenen Flurstücke werden teilweise erstmals einer Bebauung zugeführt; sie wurden bislang teilweise landwirtschaftlich genutzt.
- 2) Naturschutzrechtliche Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen bzw. die Kompensation für durch die Bebauung zu erwartende und/oder durch die Erschließung durchgeführte Eingriffe in Natur und Landschaft sind allein vom Vorhabenträger zu erbringen.
- 3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im Bebauungsplan Nr. 5, 1. Änderung, ggf. vorgesehenen bzw. beschriebenen und artenschutzrechtlichen Maßnahmen in der beschriebenen Form und Qualität vollständig umzusetzen.

§ 7 Angemessenheit

Die Parteien sind sich darüber einig, dass die von dem Vorhabenträger übernommenen Maßnahmen und Kosten den gesamten Umständen nach notwendig und angemessen sind.

§ 8 Haftungsausschluss

- 1) Den Parteien ist bekannt, dass ein Anspruch auf die Aufstellung eines Bauleitplans gemäß § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht besteht und auch durch Vertrag nicht begründet werden kann. Dementsprechend übernimmt die Gemeinde keine Haftung für das Zustandekommen und die Rechtsverbindlichkeit des beabsichtigten Bebauungsplans.
- 2) Ansprüche des Vorhabenträgers auf Schadensersatz oder Aufwendungsersatz können auch für den Fall nicht geltend gemacht werden, dass der Bebauungsplan endgültig nicht zustande kommt oder wenn sich eine Fehlerhaftigkeit des Bauleitplans erst nach deren Bekanntmachung herausstellen sollte. Der Vorhabenträger handelt hinsichtlich der Vorbereitung und der Durchführung seines Vorhabens und der damit verbundenen Kosten vollständig auf eigenes Risiko.

§ 9 Inkrafttreten des Vertrags

Der Änderungsbeschluss für die in Aussicht genommene Fläche des Bebauungsplans ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses tritt dieser städtebauliche Vertrag nach § 11 BauGB in Kraft.

§ 10 Allgemeine Pflichten zur Zusammenarbeit. Salvatorische Klausel

- 1) Die Parteien verpflichten sich zu vertrauensvoller Zusammenarbeit. Sie werden alle nicht für die Öffentlichkeit bestimmten Unterlagen und Daten, die sie zur Durchführung der Maßnahmen erlangen, gemäß den bestehenden gesetzlichen Vorschriften behandeln. Die Parteien haben für die Einhaltung der gesetzlichen Datenschutzbestimmungen Sorge zu tragen.
- 2) Alle Bestimmungen dieses Vertrags sind unter Anwendung des Prinzips von Treu und Glauben so auszulegen, dass sie die von den Parteien gewollte Wirksamkeit entfalten. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrags berührt nicht die Wirksamkeit der übrigen Regelungen. Die Vertragsparteien verpflichten sich, etwa unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn des Vertrags rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Entsprechendes gilt für die Ausfüllung von Vertragslücken und für später erforderliche Ergänzungen dieses Vertrags.

§ 11 Rechtsnachfolge

- 1) Der Vorhabenträger ist berechtigt, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Gemeinde einem anderen weiterzugeben bzw. zu übertragen. Die Zustimmung darf seitens der Gemeinde nur aus wichtigem Grund verweigert werden.
- 2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinen Rechtsnachfolgern weiterzugeben. Er wird diese außerdem verpflichten, die von dem Vorhabenträger im Rahmen einer solchen Weitergabe übernommenen Verpflichtungen ihrerseits an ihre evtl. Rechtsnachfolger mit weiterer Weitergabeverpflichtung weiterzugeben.
- 3) Der Vorhabenträger haftet der Gemeinde als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrags neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, solange die Gemeinde ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt. Seitens der Gemeinde darf eine Ablehnung nur aus wichtigem Grund erfolgen.

§ 12 Pflichten der Gemeinde und des Erschließungsträgers

- 1) Die Gemeinde wird den Erschließungsträger im Rahmen ihrer Möglichkeiten und gemäß den bestehenden Rechtsvorschriften unterstützen, um das vertragliche Ziel zu erreichen.
- 2) Der Erschließungsträger wird die nicht für die Öffentlichkeit bestimmten Unterlagen und Daten, die zur Durchführung der Maßnahmen erlangt werden, vertraulich behandeln und nur im Einvernehmen mit der Gemeinde an Dritte weitergeben. Er hat für die Einhaltung der gesetzlichen Datenschutzbestimmungen Sorge zu tragen.

§ 13 Kündigung/Rücktritt

- 1) Der Vertrag kann nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Ein wichtiger Grund aus Sicht der Gemeinde ist insbesondere dann gegeben, wenn über das Vermögen des Erschließungsträgers das Insolvenzverfahren eröffnet wird oder der Erschließungsträger trotz entsprechender Aufforderung und angemessener Fristsetzung nicht den vereinbarten Versicherungsschutz oder die Erfüllungsbürgschaft vorhält und nachweist.
- 2) Bei einer Kündigung aus wichtigem Grund ist die Gemeinde nicht verpflichtet, an den Erschließungsträger Schadenersatz oder sonstige Zahlungen zu leisten.

- 3) Kommt der Erschließungsträger seinen Hauptleistungspflichten nicht ordnungsgemäß nach, so ist die Gemeinde berechtigt, ihm eine angemessene Frist zur Erfüllung der Verpflichtungen zu setzen. Erfüllt der Erschließungsträger bis zum Ablauf dieser Frist diese Verpflichtungen nicht oder nicht ordnungsgemäß, kann die Gemeinde die erforderlichen Maßnahmen auf Kosten des Erschließungsträgers selbst durchführen oder durchführen lassen oder von dem Vertrag zurücktreten.

§ 14 Vertragsänderungen und Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

- 1) Vertragsänderungen, -Nachträge oder –Ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform, wenn nicht vom Gesetz die notarielle Form vorgeschrieben ist. Dies gilt auch für das Schriftformerfordernis selbst. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Gemeinde und der Erschließungsträger erhalten je eine Ausfertigung.
- 2) Die Vertragsparteien bestätigen sich gegenseitig, dass die Regelungen dieses Vertrages insgesamt und im Einzelnen angemessen sind, im sachlichen Zusammenhang mit den vereinbarten Leistungen und Gegenleistungen stehen und Voraussetzung und Folge des geplanten Vorhabens sind.
- 3) Soweit einzelne Vorschriften dieses Vertrages trotz Abs. 1 gegen das Gebot der Angemessenheit nach § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB oder das Gebot der Kausalität nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Ziff. 3 BauGB verstoßen, verpflichten sich die Vertragsparteien, diese Regelungen durch solche zu ersetzen, die den konkreten Kriterien der Angemessenheit und Kausalität gehorchen. Können sich die Vertragspartner nicht auf eine wirksame Regelung einigen, so wird die Angemessenheit und Kausalität nach billigem Ermessen durch Urteil bestimmt.
- 4) Verweisungen in diesem Vertrag beziehen sich auf die Klauseln dieses Vertrages, es sei denn, es ist ausdrücklich etwas Anderes geregelt.
- 5) Gerichtsstand ist am Geschäftssitz des Schuldners der einzufordernden Leistung dieses Vertrages.

§ 15 Salvatorische Klausel

Die Unwirksamkeit bzw. Undurchführbarkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Dies gilt entsprechend auch für eine vertragliche Lücke.

§ 16 Formvorschriften. Gremienvorbehalt

- 1) Änderungen und/oder Ergänzungen des Vertrags bedürfen der Schriftform. Die Abbedingung des Schriftformerfordernisses ist ausgeschlossen.
- 2) Der Vertrag ist zweifach auszufertigen. Jede Partei erhält eine Ausfertigung.
- 3) Der Vertrag bedarf zu seiner Wirksamkeit der Zustimmung des Gemeinderats der Gemeinde Teutschenthal. Wird er zuvor abgeschlossen, bleibt er bis zur Zustimmung des Gemeinderats schwebend unwirksam.
- 4) Dieser Vertrag erlangt Rechtskraft mit Unterschrift der Vertragspartner.

Teutschenthal, den _____, den _____

Gemeinde Teutschenthal
Bürgermeister
Tilo Eigendorf

Erschließungsträger
Geschäftsführer
Frank Bogisch

Anlagen

- Anlage 1: Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) – Stand Satzung
- Anlage 2: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Anlage 3: Fachgutachterliches Konzept Artenschutz
- Anlage 4: Sachverständigenbüro Möckel 2022 & 2023
- Anlage 5: Handelsregisterauszug
- Anlage 6: Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes inkl. einer Anlage