

**Städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB im Zusammenhang mit der Projektplanung von
PV-Freiflächenanlagen im Gebiete der Gemeinde [...]**

zwischen

[...] GmbH & Co. KG

vertreten durch **den/die Geschäftsführer:In [...]**

Straße Nummer

PLZ Ort

im Folgenden „**Vorhabenträgerin**“,

und

der Gemeinde [...]

vertreten **durch den/die Bürgermeister:In [...]**

Straße Nummer

PLZ Ort

im Folgenden „**Gemeinde**“,

jeder im Folgenden auch „**Partei**“ oder gemeinsam „**die Parteien**“.

Präambel

- (1) Die Vorhabenträgerin plant die Errichtung und den Betrieb einer Freiflächenphotovoltaikanlage (im Folgenden „**Vorhaben**“). Der geplante Standort des Vorhabens ist in dem Katasterauszug eingezeichnet, der diesem Vertrag als **Anlage 1** beigelegt ist.
- (2) Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Freiflächenphotovoltaikanlagen setzt in der Regel das Vorliegen eines wirksamen Bebauungsplans voraus, soweit für Außenbereichsstandorte keine Privilegierung im Sinne des § 35 Absatz 1 BauGB eingreift. Darüber hinaus müssen für die baurechtliche Zulässigkeit des Vorhabens die derzeit geltenden Darstellungen des den Vorhabenstandort betreffenden Flächennutzungsplans geändert werden. Die notwendigen Änderungs-/Aufstellungsverfahren werden gemeinsam „**die Bauleitplanverfahren**“ genannt. Die Vorhabenträgerin ist zu Übernahme der für die Durchführung der Bauleitplanverfahren entstehenden Kosten bereit. Die Gemeinde steht der Einleitung der Bauleitplanverfahren grundsätzlich offen gegenüber.
- (3) Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien das Folgende:

§ 1 Vertragsgegenstand

- (1) Ziel und Zweck des Vertrages ist zunächst die Vorbereitung der Entscheidung der Gemeinde über die Einleitung der Bauleitplanverfahren. Fällt diese Entscheidung positiv aus, regelt der Vertrag die Gestaltung der Verfahrensführung sowie die Übernahme der Kosten im Zusammenhang mit der Durchführung der Bauleitplanverfahren der Gemeinde durch die Vorhabenträgerin.
- (2) Dieser Vertrag und dessen Abreden haben keinen Einfluss auf eine ergebnisoffene Bauleitplanung der Gemeinde. Die Bauleitplanverfahren werden ausschließlich nach den Vorgaben des BauGB durchgeführt. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass auf ein konkretes Ergebnis der Bauleitplanverfahren kein Anspruch besteht (§ 1 Abs. 3 BauGB). Der Vorhabenträgerin ist bekannt und bewusst, dass auch nach Einleitung von Bauleitplanverfahren diese mit negativem Ergebnis enden können.

§ 2 Vorhaben

- (1) Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um eine Freiflächenphotovoltaikanlage, die auf den Grundstücken

| FlrStk | Flur | Gemarkung |
|--------|------|-----------|
|--------|------|-----------|

errichtet werden soll. Die geplante Gesamtgröße des Vorhabens beträgt ## ha. Das Vorhaben besteht nach dem Planungsstand zum Zeitpunkt der Unterzeichnung dieses Vertrages aus Photovoltaikmodulen nebst Unterkonstruktion, eingehauster Energiezentrale und Trafostationen, Kabelverbindungen, Wegen und einer Einfriedung [ggf. ergänzen, bspw. Speicher (Beschreibung einfügen)].
- (2) Die nicht mit baulichen Anlagen belegten Bereiche des Vorhabens sind für Ausgleichsmaßnahmen und Mähwiesen vorgesehen [alternative Beschreibungen von Vorhabenträgerin zu ergänzen, bspw. Beweidung oder Darstellung eines Agri-PV-Konzeptes].
- (3) Eine Kurzdarstellung des gesamten Vorhabens ergibt sich aus der Vorhabenbeschreibung, die diesem Vertrag als **Anlage 2** beigelegt ist.
- (4) Der Vorhabenstandort wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und ist im aktuellen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Er befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. [Beschreibung individuell anzupassen und ggf. um Aspekte zu ergänzen, bspw. Konversionsfläche usw.]

§ 3 Vorbereitung der Entscheidung über die Einleitung von Bauleitplanverfahren

- (1) Über die Einleitung der Bauleitplanverfahren durch Aufstellungsbeschluss hat die Vertretung als zuständiges Organ der Gemeinde zu entscheiden. Um die sachgerechte Entscheidung der Gemeinde zu ermöglichen, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin für das Vorhaben auf eigene Kosten
- a) das Vorhaben bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde [ggf. auch Denkmalschutz-/Bodenschutzbehörde] im Landkreis Gifhorn vorzustellen und von dort Information zur Bewertung und allgemeinen Durchführbarkeit einzuholen;
 - b) eine Information des örtlichen Stromnetzbetreibers zur Bewertung und allgemeinen Durchführbarkeit sowie Informationen über die mögliche Netzverknüpfung einzuholen;
 - c) eine aussagekräftige Entwurfsplanung einer oder mehrerer Erschließungsvarianten und des voraussichtlich erwartbaren Eingriffsausgleichs (insb. Flächenverfügbarkeiten) vorzulegen;
 - d) eine Information vorzulegen, welche Auswirkungen das Vorhaben für Flora und Fauna begründen kann, ob und welche bekannten arten- oder habitatschutzrechtlichen Konflikte bestehen können sowie ob, wo und welche geschützten Landschaftsbestandteile und / oder Schutzgebiete im Vorhabengebiet oder im Umfeld des Vorhabengebietes von bis zu 1000m vorhanden sind;
 - e) eine Darstellung vorzulegen, aus der sich aktuelle und in Aufstellung befindliche Festlegungen oder Planaussagen der übergeordneten Regional- und Landesplanung und sonstiger ggf. vorhandener Fachplanungen ergeben;
 - e) ein Vorhabenkonzept vorzulegen, aus dem sich konkret ergibt, weshalb sich der gewählte Standort des Vorhabens unter Betrachtung des Gebietes der Gemeinde und – soweit vorhanden – der Samtgemeinde, unter Aspekten landwirtschaftlicher, naturschutzfachlicher und bodenschutzfachlicher Aspekte sowie unter Berücksichtigung von Entwicklungskonzepten oder Standortkriterienkataloge der Gemeinde [soweit vorhanden] als geeignet darstellt;
 - f) gutachterlich darzulegen, dass die Vorhabenflächen möglichst landwirtschaftsverträglich ausgesucht sind, um sicherzustellen, dass der örtlichen Landwirtschaft keine unzumutbaren Nachteile, insbesondere keine Existenzgefährdung ortsansässiger landwirtschaftlicher Betriebe, entstehen;
 - g) eine Erklärung, einen Vorvertrag / Reservierungsvereinbarung oder eine Nutzungsvertrag der Grundeigentümer der Vorhabenflächen zu erbringen, aus denen sich ergibt, dass der Umsetzung des Vorhabens zugestimmt wird;
 - h) weitere konzeptionelle Aspekte des Vorhabens darzustellen, insbesondere ob Aspekte der kommunalen Wertschöpfung verfolgt werden, ob Beteiligungsmodelle geplant sind, ob Systemdienlichkeitsaspekte hinsichtlich der Stromnetzstabilität verfolgt werden (ins. Speicherintegration) und E-Mobilitätseinrichtungen vorgesehen sind.
- Klarstellend: Die inhaltliche Tiefe der vorgenannten Informationen muss nicht der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vergleichbar sein, sondern soll der Gemeinde die sachgerechte Entscheidung über die Einleitung der Bauleitplanverfahren ermöglichen und der effizienten Verfahrensführung dienen. Die Gemeinde ist berechtigt, im eigenen Ermessen und in Absprache mit der Vorhabenträgerin auf einzelne Informationen zu verzichten.
- (2) Die Gemeinde wird der Vorhabenträgerin bei ihr vorhandene, nicht dem Geheimnisschutz unterliegende Unterlagen zur Verfügung stellen, um die Sammlung der in Abs. 1 genannten Informationen zu unterstützen..

- (3) Nach Vorlage der unter Abs. 1 genannten Informationen werden sich die Parteien darüber abstimmen, ob ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden soll oder ein angebotsbezogenen Bebauungsplan angestrebt wird. Sobald die Parteien Einigkeit erzielt haben, wird die Gemeinde den Beratungsgegenstand auf die Tagesordnung einer der beiden nächsten Vertretungssitzungen nehmen und über die Fassung eines Aufstellungsbeschluss für die Bauleitplanverfahren beraten. Die Vorhabenträgerin wird der Gemeinde auf Wunsch objektive Entwürfe für geeignete Beschlussvorlagen oder ihrer Anlagen zukommen lassen.
- (4) Die Gemeinde wird bei der Entscheidung über die Einleitung der Bauleitplanverfahren alle für sie ersichtlich städtebaulich relevanten Belange in die Bewertung einbeziehen. Wesentliche Entscheidungsgrundlagen bilden dabei die Konfliktanalyse des Vorhabenstandorts, die Abstimmung der Vorhabengestaltung mit Anforderungen an Natur-, Wasser- und Bodenschutz, landwirtschaftliche Nutzungskapazitäten, die Erzeugungserwartungen und der damit einhergehende Beitrag zum Klimaschutz und der Versorgungssicherheit sowie begleitende Aspekte des Vorhabenkonzeptes. Der Vorhabenträgerin ist bewusst, dass die Gemeinde bei gleichzeitigen Vorhabeninitiativen verschiedener Projektierungsunternehmen nicht nach zeitlicher Priorität, sondern nach städtebaulicher Eignung bewertet. Der Vorhabenträgerin ist ebenfalls bekannt, dass die Gemeinde aus städtebaulichen Gründen flächengrößenbezogene Obergrenzen für Freiflächenphotovoltaikanlagen in ihrem Gebiet bestimmen kann. In diesem Fall wird die Gemeinde der Vorhabenträgerin möglichst frühzeitig entsprechende Hinweise geben.
- (5) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass auch im Falle der vollständigen Vorlage der unter Abs. 1 genannten Informationen kein Anspruch gegen die Gemeinde auf Einleitung der Bauleitplanverfahren besteht. Die Entscheidung wird auf sachlicher Grundlage von der Vertretung der Gemeinde getroffen, wobei die in Abs. 4 genannten Umstände die Grundlage bilden sollen. Auch im Falle einer negativen Entscheidung der Gemeinde bestehen allerdings keine weiteren Ansprüche, insbesondere kein Anspruch auf Ersatz der Aufwendungen, der Vorhabenträgerin.

§ 4 Durchführung der Bauleitplanverfahren / Kostentragung

- (1) Wird von der Gemeinde ein Aufstellungsbeschluss für die Bauleitplanverfahren im Sinne von § 3 Abs. 3 dieses Vertrages geschlossen, wird die Gemeinde für die Durchführung des weiteren Planungsverfahrens ein geeignetes Planungsbüro beauftragen. Die Kostentragung richtet sich nach § 5 dieses Vertrages. Vorschläge der Vorhabenträgerin werden bei der Auswahl des Planungsbüros angemessen berücksichtigt. Die Gemeinde achtet darauf, dass vergabe- und haushaltsrechtliche Vorgaben gewahrt sind.
- (2) Notwendige Fachgutachten, die sich aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und/oder bei der Vorbereitung der Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange unter- und gegeneinander ergeben (z.B. naturschutzfachliche Gutachten, Bodengutachten, Blendgutachten) oder solche Schritte der Sammlung des abwägungserheblichen Materials, die die Gemeinde für die fehlerfreie Abwägung für erforderlich hält, sind vom beauftragten Planungsbüro zu erstellen oder von diesem unterzuergeben. Gutachten, Stellungnahme und Informationen der Vorhabenträgerin, die für die Bauleitplanverfahren relevant sind, sind von dieser in das Verfahren einzubringen.
- (3) Die Gemeinde wird die Bauleitplanverfahren entsprechend des BauGB und in ordnungsgemäßer Ausübung ihres Planungsermessens zügig führen. Die Vorhabenträgerin erklärt sich bereit, auf Wunsch der Gemeinde im Gemeindegebiet eine Bürgerinformationsveranstaltung durchzuführen. Die Inhalte der Veranstaltung sind im Vorfeld mit der Gemeinde abzustimmen.
- (4) Sollte die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans verfolgt werden, ist den Parteien bewusst, dass gem. der Vorgaben des § 12 BauGB ein gesonderter Durchführungsvertrag geschlossen werden muss. Die Parteien werden sich hinsichtlich eines entsprechenden Vertragsentwurf und der gesetzlich vorgegebenen sowie der sonstigen Inhalte zügig abstimmen.

- (5) **[Ergänzend, wenn die Flächennutzungsplanung bei einer Samtgemeinde liegt:]** Die Flächennutzungsplanung für den Vorhabenstandort liegt in der Zuständigkeit der Samtgemeinde [...] (im Folgenden „**Samtgemeinde**“). Die Gemeinde wird sich im Falle der Einleitung des Aufstellungsverfahrens für einen das Vorhaben ermöglichenden Bebauungsplan um die entsprechende Einleitung des Aufstellungsverfahrens für eine Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde bemühen. Die Vorhabenträgerin wird in diesem Fall mit der Samtgemeinde eine diesem Vertrag entsprechende Vereinbarung schließen und die Samtgemeinde von allen übernahmefähigen Kosten freistellen.

§ 5 Kostentragung

- (1) Alle Kosten, die für die Planung oder Umsetzung des Vorhabens anfallen, sind von der Vorhabenträgerin zu tragen.
- (2) Die Vorhabenträgerin erstattet der Gemeinde alle Kosten, die dieser bei der Durchführung der Bauleitplanverfahren entstehen und ersatzfähig sind gegen Rechnungslegung. Dazu gehören insbesondere:
- Honorare von Planungsbüros und für Fachgutachten, soweit nicht sowieso ein Auftragsverhältnis von Fachbüros mit der Vorhabenträgerin besteht;
 - Kosten der technischen Durchführung der Bauleitplanverfahren, bspw. Kosten für Kartenunterlagen usw.;
 - ersatzfähige verwaltungsinterne Kosten werden in Höhe von 950 EUR (netto) in Ansatz gebracht und von der Vorhabenträgerin getragen (Personal- und Sachkosten der Stadt);
 - marktübliche Honorare für Rechtsanwaltskosten, soweit diese im Zusammenhang mit den Bauleitplanverfahren stehen, insb. bei der Notwendigkeit vertraglicher Verhandlungen, sowie Rechtsverteidigungskosten bei Rechtsbehelfen Dritter gegen die Bauleitplanverfahren oder im Falle von justiziablen Bürgerbegehren.
- (3) Die vereinbarten Regelungen zur Kostenübernahme bestehen unabhängig von dem Ausgang der von der Gemeinde eingeleiteten Bauleitplanverfahren, soweit kein willkürliches Handeln der Gemeinde vorliegt. Die Verpflichtung zur Kostenübernahme entfällt in jedem Fall ab dem Zeitpunkt, ab dem das Bauleitplanverfahren ergebnislos abgebrochen wird. Die Vorhabenträgerin hat alle bis zu diesem Zeitpunkt bei der Gemeinde angefallenen Kosten zu übernehmen, unabhängig vom Rechnungszeitpunkt.

§ 6 Weitere Abreden Im Zusammenhang der Bauleitplanung

Werden außerhalb des Vorhabengebietes oder des Geltungsbereich eines aufzustellenden Bebauungsplans Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, ist die Vorhabenträgerin zur Umsetzung der Maßnahmen und Tragung der entsprechenden Kosten verpflichtet (§ 135a Abs. 1 BauGB). Den Parteien ist bekannt, dass die Gemeinde bei Planaufstellung verantwortlich und belastbar zu prüfen hat, dass die Umsetzung des Eingriffsausgleich während des Bestehens des Bebauungsplans dauerhaft sichergestellt ist. Entsprechende vertragliche Vereinbarungen der Vorhabenträgerin mit Dritten, sind mit der Gemeinde abzustimmen. Die Parteien werden auf dieser Grundlage gesonderte Vereinbarungen gem. § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB schließen.

§ 7 Weitere Abreden im Zusammenhang der Vorhabenumsetzung

- (1) Die Vorhabenträgerin wird die Vorhabenumsetzung schonend verfolgen und keine schadstoffbelasteten Materialien (bspw. für den Wegebau) verwenden.
- (2) Die Vorhabenträgerin wird auch abseits der von ihr einzuhaltenden gesetzlichen Vorgaben bei der Vorhabenplanung und -gestaltung die städtebaulichen Interessen der Gemeinde berücksichtigen.
- (3) Die Vorhabenträgerin wird die für die Erschließung und Bebauung der vom Vorhaben betroffenen Grundstücke erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen, insbesondere die privatrechtliche Absicherung der Nutzung der betroffenen Grundstücke, durchführen und tragen. Die Gemeinde trifft keinerlei Erschließungsverpflichtung, sämtlicher Erschließungsaufwand wird von der Vorhabenträgerin übernommen. Sollten einzelne Erschließungsverpflichtungen aus gesetzlichen Gründen nicht von der Gemeinde abgegeben werden können, wird die Vorhabenträgerin der Gemeinde alle insoweit entstehenden Kosten ersetzen. Dies umfasst auch den etwaigen Rückbau einzelner Erschließungsanlagen.
- (4) Die Gemeinde übernimmt keine Erschließungsanlagen, die nicht bereits im gemeindlichen Eigentum stehen. Die Unterhaltung der übrigen Erschließungsanlagen obliegt der Vorhabenträgerin jeweils für diejenigen Erschließungsanlagen, die für die Errichtung und/oder den Betrieb des Vorhabens erforderlich sind. Die Erschließungsanlagen werden nicht für den öffentlichen Verkehr gewidmet.
- (5) Bei Bauarbeiten in öffentlichen Verkehrsräumen hat die mit den Bauarbeiten befasste Vorhabenträgerin der Gemeinde Führung, Lage der Leitungen und Anlagen rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten mitzuteilen und abzustimmen. Die Gemeinde kann eine Änderung der Planung verlangen, wenn berechtigte Gründe des öffentlichen Interesses vorliegen. Den Beginn aller Bauarbeiten hat die Vorhabenträgerin der Gemeinde rechtzeitig anzuzeigen.
- (6) Einzelheiten, insbesondere hinsichtlich erforderlicher Kabelverlegung, Wegeausbaumaßnahmen und Beweissicherungen, sind – soweit gemeindliche Flurstück in Anspruch genommen werden sollen – in noch zu schließenden Nutzungsverträgen zu regeln. Die Vorhabenträgerin wird hierzu ggf. marktübliche Vertragsmuster beibringen. Die Erforderlichkeit gegebenenfalls benötigter Sondernutzungserlaubnisse bleibt unberührt.
- (8) Eine evtl. aufgrund der Vorhabenumsetzung erforderliche zusätzliche Löschwasserversorgung oder besondere Ausstattung der zuständigen Feuerwehr (gemäß Brandschutzkonzept) ist von der Vorhabenträgerin selbst sicher- und herzustellen bzw. die entsprechenden Kosten zu übernehmen. Nötigenfalls wird ein Nachtrag geschlossen.

§ 8 Vertragslaufzeit / Aufhebung des Bebauungsplans / Rückbausicherheit

- (1) Der Vertrag beginnt mit seiner Unterzeichnung zu laufen, relevant ist die spätere Unterschrift. Die Laufzeit bestimmt sich nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes oder des vollständigen Rückbaus des Vorhabens (späterer Zeitpunkt entscheidend), während der die ordentliche Kündigung ausgeschlossen ist.
- (2) Beide Parteien können diesen Vertrag aus wichtigem Grund kündigen.
- (3) Sollte die Vorhabenträgerin die Nutzung des Vorhabens im Bebauungsplan endgültig einstellen, wird sie dies der Gemeinde unverzüglich mitteilen. Die Gemeinde wird in diesem Fall die Einleitung eines Aufhebungsverfahrens für den Bebauungsplan prüfen. Die Kosten des Aufhebungsverfahrens sind entsprechend § 5 von der Vorhabenträgerin zu tragen.
- (4) Zur Sicherstellung des Rückbaus des Vorhabens nach dessen Stilllegung und zur Absicherung der Kosten eines etwaig erforderlichen Aufhebungsverfahrens für den Bebauungsplan ist die Vorhabenträgerin verpflichtet, der Gemeinde eine insolvenzfeste Rückbausicherheit in sachverständig nachgewiesener Höhe (voraussichtliche Kosten des Rückbaus des Vorhabens ein-

schließlich Renaturierung der Vorhaben- und Ausgleichsflächen, Kosten des Aufhebungsverfahrens unter sachgerechter Berücksichtigung von Teuerungen und Inflation) zu stellen. Zeitpunkt der Übergabe der Rückbausicherheit ist die Erteilung der Errichtungs- und Betriebsgenehmigung für das Vorhaben. Die Vorhabenträgerin kann die Pflicht der Stellung der Rückbausicherheit abwenden, wenn sie der Gemeinde die erfolgte Stellung einer im Sinne dieses Abs. 4 auskömmlichen Rückbausicherheit hinsichtlich des Vorhabens gegenüber einer Behörde oder gegenüber Grundstückseigentümer:in(nen) im Vorhabengebiet nachweist.

§ 9 Rechtsnachfolge

Soweit ein Dritter anstelle der Vorhabenträgerin das Vorhaben übernimmt, ist die Vorhabenträgerin verpflichtet, alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf die neue Vorhabenträgerin zu übertragen. Die Gemeinde muss unter der Bedingung der Übernahme aller Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung jeder Rechtsnachfolge zustimmen. Es dürfen keine Bedenken an der Zuverlässigkeit oder der Leistungsfähigkeit des Dritten bestehen. Die Vereinbarungen gelten für alle weiteren Umstände, die zu einem Betreiberwechsel führen, entsprechend. Im Übrigen bleibt die Vorhabenträgerin der Gemeinde verpflichtet.

§ 10 Transparenz

Jede der Parteien ist berechtigt, alle Inhalte dieser Vereinbarung zu veröffentlichen, soweit zwingende gesetzliche Vorgaben des Datenschutzes gewahrt sind und keine sonstigen gesetzlichen Gründe entgegenstehen.

§ 11 Schlussbestimmungen

- (1) Diese Vereinbarung unterliegt der Schriftform, § 11 Abs. 3 BauGB. Dies gilt auch für Änderungsvereinbarungen. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht und wären unwirksam.
- (2) Sollten zwischen den Parteien zur Zweckerreichung dieser Vereinbarung oder zur vereinbarungsgemäßen Vorhabenplanung oder -realisierung weitere Abreden erforderlich werden, einigen sich die Parteien schon jetzt darauf, diese im rechtlich zulässigen Rahmen und unter Wahrung beiderseitiger Interessen zu schließen.
- (3) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so bleibt dieser Vertrag im Übrigen davon unberührt. Die Parteien werden anstelle der unwirksamen bzw. undurchführbaren Bestimmung eine Regelung vereinbaren, die wirtschaftlich oder rechtlich den mit diesem Vertrag verfolgten Zweck und den Vorstellungen und Interessen der Parteien in gesetzlich erlaubter Weise am nächsten kommt. Entsprechendes gilt für eine Lücke im Vertrag.
- (4) Anlage 1 und Anlage 2 werden Vertragsinhalt.

Ort, Datum

Ort, Datum

Vorhabenträgerin

Gemeinde