

**Städtebaulicher Vertrag zur Vorbereitung der Planung des
Freiflächensolarprojekts „Solarpark Seelbach“**

**(gemäß § 11 des Baugesetzbuches (BauGB
in der zurzeit geltenden Fassung)**

Zwischen

der Vertragspartnerin

**Ortsgemeinde Seelbach
Obernhofstr.2
56377 Seelbach**

im nachfolgendem „Gemeinde“ genannt

und der Vertragspartnerin

**Antigua Solar eGbR
Erlengrund 7
51429 Bergisch Gladbach**

als Vorhabenträger

im nachfolgendem „Vorhabenträger“ genannt

wird folgender Vertrag geschlossen:

Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Planung, Errichtung und den Betrieb von Photovoltaikfreiflächenanlagen, sowie gegebenenfalls Batteriespeichersystemen (folgend PVA oder Vorhaben) auf ihm zur Verfügung stehenden Flächen im Gemeindegebiet. Die baurechtliche Zulässigkeit von Freiflächenphotovoltaikanlage setzt grundsätzlich das Vorliegen eines wirksamen Bebauungsplans voraus. Die Gemeinde ist bereit ein Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan durchzuführen. Darüber hinaus müssen für die baurechtliche Zulässigkeit des Vorhabens die derzeitig geltenden Darstellungen des Flächennutzungsplans der Gemeinde geändert werden. Die notwendigen Änderungs-/Aufstellungsverfahren werden gemeinsam „die Bauleitplanverfahren“ genannt. Der Vorhabenträger ist zu Übernahme der entstehenden Kosten der Gemeinde für die Aufstellung des Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplans bereit.

Die Vertragsparteien sind sich einig, dass der Vorhabensträger den Vertrag auf die Projektgesellschaft Solarpark Seelbach 1 GmbH & Co. KG überträgt, sobald diese gegründet ist. Die Gemeinde stimmt dem ausdrücklich zu.

Die Flächen werden im Folgenden in §2 aufgeführt.

Hierzu wurde ein Fachbüro zur Abgabe eines Honorarangebotes gebeten. Gemäß der Honorarermittlung vom 05.12.2024 beträgt das Planungshonorar vor Steuern 30.285,75 €.

§ 1 Gegenstand des Vertrages

1. Gegenstand des Vertrages ist das in der Präambel genannte Bauvorhaben.
2. Ziel und Zweck des Vertrages ist die Vereinbarung der Kostenübernahme der Kosten der Durchführung der Bauleitplanverfahren der Gemeinde durch den Vorhabenträger. Die Gemeinde zeigt sich grundsätzlich mit den Planungen des Vorhabenträgers aus städtebaulichen Gründen einverstanden.
3. Das Vertragsgebiet umfasst die in §2 definierten Grundstücke. Die Grundstücke dienen sowohl als bebaubare- als auch als Ausgleichsgrundstücke im Sinne des Naturschutzgesetzes.
4. Ziel der Bauleitplanung soll es sein, im mit Blick auf § 1 Absatz 3 Satz 1 und Absatz 4 BauGB rechtlich zulässigen Maße städtebauliche Interessen und Ziele der Gemeinde bei der Durchführung der Planungsverfahren zu wahren und gemäß der rechtlichen Vorschriften des BauGB die Interessen des Vorhabenträgers zu berücksichtigen.

§ 2 Vertragsgrundstücke

Das Bauvorhaben wird innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Solarpark Seelbach“ (siehe Anlage) durchgeführt.

§ 3 Kostenträgerschaft der Bauleitplanung

Die Durchführung des Vorhabens erfolgt auf eigene Kosten und im eigenen Namen des Vorhabenträgers.

Dies gilt insbesondere auch für alle Kosten, die durch die erforderliche Bauleitplanverfahren einschließlich aller Kosten für eventuell anfallenden

Gutachten, fachliche Beurteilungen und erforderliche amtliche Planunterlagen entstehen.

§ 4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach dem Bundesnaturschutzgesetz anfallen. Diese sind hinsichtlich anfallender Kosten durch den Vorhabenträger zu tragen.

§ 5 Realisierung dieses Vertrages

Der Vorhabenträger beauftragt ein qualifiziertes Planungsbüro, welches die für die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlichen städtebaulichen, fachspezifischen und landesplanerischen Leistungen erbringt.

Die Ortsgemeinde Seelbach eröffnet das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Solarpark Seelbach und ist bestrebt, dieses Verfahren ohne Verzögerungen zur Rechtsverbindlichkeit zu führen. Die Planungshoheit und die Verantwortung der Ortsgemeinde Seelbach für das Bebauungsplanverfahren bleiben unberührt.

§ 6 Erschließungsmaßnahmen

1. Der Vorhabenträger übernimmt – soweit die Bauleitplanverfahren positiv abgeschlossen werden – nach erfolgter Genehmigung die Herstellung aller für die Errichtung Vorhaben notwendigen Erschließungsmaßnahmen auf eigene Kosten. Zu diesem Zweck wird ggf. ein eigenständiger Erschließungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde abgeschlossen, der im Wesentlichen die nachfolgenden Regelungen enthalten wird.
2. Zu den Erschließungsmaßnahmen werden voraussichtlich gehören:
 - a) die verkehrliche Erschließung;
 - b) der Aufbau des Kabelnetzes zur Abführung der erzeugten Energie;
 - c) die Herstellung der Verbindungen zum überregionalen Stromversorgungsnetz;
 - d) der Aufbau eines Datennetzes und der Anschluss desselben an das Fernsprechnet zur laufenden Betriebsüberwachung des Vorhabens;
 - e) Festlegung der Art der Befestigung der Erschließungswege
 - f) Umsetzung / Kostenübernahme für vorhabenbedingte Brandschutzmaßnahmen, die den Grundschutz übersteigen.

g) Errichtung eines Zauns, der die gesamte PVA umschließt

3. Die Gemeinde weist den Vorhabenträger darauf hin, dass gemeindeeigene Wirtschaftswege und Brücken nur über eine eingeschränkte Tragfähigkeit verfügen und aus diesem Grunde Gewichtsbeschränkungen bestehen bzw. erforderlich werden können.
4. Dem Vorhabenträger wird das Recht eingeräumt, die gemeindeeigenen Straßen und Wege für die Dauer der Bauzeit und des Betriebes des Vorhabens zu befahren, und zwar auch mit überlangen, überbreiten und überschweren Fahrzeugen. Hierbei handelt es sich um die Zustimmung der Gemeinde als Straßenbaulastträgerin. Es obliegt dem Vorhabenträger, von der zuständigen Verkehrsbehörde für die Dauer der Nutzung eine Ausnahmegenehmigung zum Befahren der Wege mit überlangen, überbreiten und überschweren Fahrzeugen einzuholen, falls erforderlich. Für das Befahren von Kreis-, Landes- und Bundesstraßen ist die Genehmigung der zuständigen Behörden einzuholen, falls erforderlich. Die Gemeinde wird dem Vorhabenträger bei der Erlangung der erforderlichen Genehmigung unterstützen, soweit ihr dies möglich ist.
5. Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen und der Nutzung des Vorhabens werden für gemeindeeigenen Wege die Gemeinde und der Vorhabenträger einen gesonderten Nutzungsvertrag schließen und/oder gemeinsam den Zustand der zu benutzenden Straßen und Wege begutachten und dokumentieren lassen, sowie desgleichen nach Beendigung der Bau- und Erschließungsmaßnahmen.
6. Aufgrund der Feststellungen nach Beendigung der Bau- und Erschließungsmaßnahmen werden die Gemeinde und der Vorhabenträger, ggf. unter Hinzuziehung von Sachverständigen, die Maßnahmen zur Wiederherstellung der Straßen und Wege festlegen, sofern es zu Beschädigungen am Straßenkörper während der Bauzeit gekommen ist.

§ 7 Rücktrittsrecht

1. Der Vorhabenträger ist berechtigt, von dem Vertrag zurückzutreten, wenn die Bauleitpläne nicht innerhalb von drei Jahren nach Vertragsabschluss in Kraft getreten sind.
2. Die Gemeinde ist berechtigt von dem Vertrag zurückzutreten, wenn die Antragsteller ihren Verpflichtungen aus diesem Vertrag insbesondere nach § 3 „Kostenträgerschaft der Bauleitplanung“ auch nach Einräumung einer angemessenen Frist nicht nachkommen.

§ 8 Rechtsnachfolge

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen einem etwaigen Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Der heutige Vorhabenträger haftet der Ortsgemeinde Seelbach als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Gemeinde ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

§ 9 Bestandteile dieses Vertrages

Bestandteil dieses Vertrages ist ein Lageplan, aus dem die Grenzen des geplanten Geltungsbereiches des Bebauungsplans ersichtlich sind. Von beiden Vertragsseiten für notwendig gehaltene Änderungen des Verfahrensgebietes erfordern keine Anpassung dieses Vertrages.

§ 10 Haftungsausschluss

Eine Haftung der Ortsgemeinde für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser mit Blick auf die Bebauungsplanaufstellung tätigt, ist ausgeschlossen.

Für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des Bebauungsplanes im Verlaufe einer Normenkontrolle oder sonstigen gerichtlichen Verfahrens herausstellt, und für den Fall, dass die Ortsgemeinde das Verfahren im Rahmen der Behörden- oder Öffentlichkeitsbeteiligung einstellt, können vom Vorhabenträger Schadensersatzansprüche nicht geltend gemacht werden. Die Ortsgemeinde verpflichtet sich jedoch, bei Feststellung der Nichtigkeit des Bebauungsplanes, diesem zur Rechtsgültigkeit zu verhelfen, soweit die festgestellten Fehler durch ein neues Aufstellungsverfahren oder nach Maßgabe der §§ 214 ff. BauGB beseitigt werden können. Auch in diesem Falle trägt der Vorhabenträger sämtliche Kosten des Verfahrens.

§ 11 Schlussbestimmungen

Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Ortsgemeinde und Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung dieses Vertrages.

Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrages berührt nicht die Wirksamkeit der übrigen Regelungen. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich am Nächsten kommen.

§ 12 Wirksamwerden

Der Vertrag wird mit der Vertragsunterzeichnung durch die Vertragsparteien wirksam.

Anlagen:

Geltungsbereich B-Plan Solarpark Seelbach

....., den.....

Beustag, den *17. 1. 25*

Ortsgemeinde Seelbach

Antigua Solar eGbR

Jürgen Ludwig
Ortsbürgermeister

Stephan Hagen
Vorhabensträger

.....

Stephan Hagen

Antigua Solar GbR
Sonia & Dr. Stephan Hagen
Erlengrund 7
51429 Bergisch Gladbach