

Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch

zwischen

der Gemeinde Niedernhausen, vertreten durch den Gemeindevorstand, dieser vertreten durch Herrn Bürgermeister Joachim Reimann und Herrn Ersten. Beigeordneten Dr. Norbert Beltz, Wilrijkplatz, 65527 Niedernhausen,

- im folgenden „**Gemeinde**“ -,
-
genannt

und

die Erneuerbare Energien Rheingau-Taunus GmbH, vertreten durch ihre Geschäftsführer Robert Klemmer und Manfred Vogel, Heimbacher Straße 7, 65307 Bad Schwalbach

im folgenden „**Vorhabenträgerin**“
genannt

Vorbemerkung

Die Gemeinde beabsichtigt im Ortsteil Niedernhausen die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Solarparks, der von der Vorhabenträgerin gebaut und betrieben werden soll. Auf der bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche, die im bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB liegt, soll eine Freiflächen-Photovoltaikanlage errichtet werden. Es ist das Ziel der Vertragsparteien, hierdurch einen Beitrag zur Förderung regenerativer Energien, speziell der solaren Stromerzeugung zu leisten und insofern auch zum Klimaschutz beizutragen. Aus diesem Grund hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 30.01.2019 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Rabenwald“ beschlossen. Gleichzeitig wurde die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplanänderung umfasst folgende Flächen:

Gemarkung Niedernhausen, Flur 6, Flurstück 167/163 tlw., 14/1 tlw., 14/3 tlw. und 15/4 tlw. gemäß Anlage.

Die mit dem Bebauungsplan überplanten Grundstücke stehen im Eigentum der Gemeinde. Mit ihr hat die Vorhabenträgerin einen Gestattungsvertrag abzuschließen, der Einzelheiten zur Errichtung, Unterhaltung und Betrieb des Vorhabens durch die Vorhabenträgerin enthält und gleichsam die Eigentümerstellung der Gemeinde sicherstellt.

Zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens für die Aufstellung eines Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes einigen sich die Parteien wie folgt:

§ 1 Vertragsgebiet

Das Vertragsgebiet umfasst den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans, der als Anlage Bestandteil dieses Vertrages ist.

§ 2 Ausarbeitung der Planung

1. Die Vorhabenträgerin übernimmt entsprechend den planerischen Vorgaben der Gemeinde die vollständige Ausarbeitung der Planunterlagen, die zur Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich sind.
2. Mit der Planung wurde in Abstimmung mit der Gemeinde ein fachkundiges Planungsbüro Hendel + Partner aus Wiesbaden beauftragt. Das Planungsbüro hat neben den nach HOAI gehörenden Grundleistungen (Anlage 3 zu § 19 Abs. 2 HOAI) für die Bauleitplanung alle erforderlich werdenden Besonderen Leistungen (Anlage 9 zu § 19 Abs. 2 HOAI), zu erbringen. Die Planunterlagen werden der Gemeinde in digitaler Form und in Papierform (3-fach) unentgeltlich übergeben.
3. Entsprechend § 4b BauGB wird zur Beschleunigung des Bebauungsplanverfahrens die Vorbereitung und Durchführung der Verfahrensvorschriften nach §§ 2a–4a BauGB der Vorhabenträgerin bzw. dem von ihr beauftragten Planungsbüro übertragen. Die insoweit erforderlichen Verfahrensschritte sind in enger Abstimmung mit der Gemeinde durchzuführen.
4. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind folgende Rahmenbedingungen einzuhalten:
 - Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage
 - Berücksichtigung des angrenzenden Friedhofs
 - Keine unzulässige Beeinträchtigung der umliegenden Nutzungen, insbesondere von Wohnnutzungen und Verkehrsanlagen durch Blendwirkungen u.ä.

§ 3 Kostentragung

1. Die Vorhabenträgerin übernimmt sämtliche Verfahrenskosten die im Rahmen der Planung und Realisierung des Bebauungsplanes entstehen. Hierzu gehören auch die Kosten und Aufwendungen für alle etwaig notwendig werdenden Lärmschutzgutachten, sonstige Gutachten, besondere Leistungen und anfallende Nebenkosten sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes.
2. Die Vorhabenträgerin trägt auch die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung. Die administrativen Kosten der Gemeinde im Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplanes werden pauschal mit 1.000,- € festgesetzt. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, diesen Betrag in Höhe von 1.000,- € innerhalb eines Monats nach Wirksamwerden dieses Vertrages an die Gemeinde zu zahlen.

Die Zahlung hat auf das Konto der Gemeindekasse Niedernhausen, Taunussparkasse, Bad Homburg v.d.H.
IBAN: DE5951250000043001019,
BIC: HELADEF1TSK
unter Angabe des Verwendungszwecks „B-Plan Photovoltaik-Freiflächenanlage Rabenwald“ zu erfolgen.

§ 4 Ausgleichsmaßnahmen

1. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, zur Durchführung der im Bebauungsplan zu bestimmenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Kompensationsmaßnahmen).
2. Die Vorhabenträgerin wird die Maßnahmen vertragsgemäß auf eigene Kosten vollständig fertig stellen und die Fertigstellung der Gemeinde anzeigen.
3. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird mittels dem Biotopwertverfahren der Eingriff in Natur und Landschaft sowie die im Bebauungsplan festgelegten Kompensationsmaßnahmen bewertet. Die in diesem Verfahren ermittelten Biotopwertpunkte werden vollständig der Vorhabenträgerin gutgeschrieben.

§ 5 Haftungsausschluss

1. Der Vertrag begründet keinen Anspruch auf Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplanes oder einer sonstigen städtebaulichen Satzung (§ 1 Abs. 3 BauGB).
2. Die Verantwortung der Gemeinde für das gesetzlich vorgeschriebene Planverfahren bleibt unberührt.
3. Sollte das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht zum Abschluss gelangen, entsteht für den Vorhabenträger gegenüber der Gemeinde kein Anspruch auf Ersatz von getätigten Aufwendungen jedweder Art.

§ 6 Nutzungsaufgabe

Gibt die Vorhabenträgerin die vorgesehene Nutzungsform als Freiflächen-Photovoltaikanlage auf, hat sie dies der Gemeinde ein Jahr vor Nutzungsaufgabe mitzuteilen. Ändert die Gemeinde daraufhin den Bebauungsplan und / oder den Flächennutzungsplan, hat die Vorhabenträgerin die Kosten dieser Änderung zu tragen.

§ 7 Inanspruchnahme von Flächen im Eigentum der Gemeinde

Für die Inanspruchnahme von Flächen, die im Eigentum der Gemeinde stehen, schließen die Vertragsparteien einen gesonderten Gestattungsvertrag.

§ 8 Rechtsnachfolge

Der Vorhabenträger ist berechtigt, mit Zustimmung der Gemeinde diesen Vertrag bzw. die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf einen Dritten mit zu übertragen. Die Gemeinde darf die Zustimmung zur Übertragung nur dann verweigern, wenn die begründete Sorge besteht, dass der Dritte die ordnungsgemäße Durchführung der in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtung nicht erfüllen kann.

§ 9 Schlussbestimmungen

1. Vertragsänderungen oder Ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Gemeinde und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
2. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder nicht durchführbar sein, wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages hiervon nicht berührt. Die Parteien sind in diesem Fall verpflichtet, den Vertrag entsprechend seinen Zielsetzungen einvernehmlich abzuändern und anzupassen, insbesondere unwirksame oder nicht durchführbare Bestimmungen im Sinne des Vertrages einvernehmlich durch andere, wirksame und durchführbare Bestimmungen zu ersetzen.
3. Entsprechendes gilt für den Fall des Übersehens oder des Neuentstehens regelungsbedürftiger Punkte.

§ 10 Wirksamwerden des Vertrags

Der Vertrag wird mit Unterschrift der Vertreter der Gemeinde rechtswirksam.

Bad Schwalbach, den _____ Niedernhausen, den _____

Vorhabenträger:

Gemeinde:

Klemmer
Geschäftsführer

Reimann
Bürgermeister

Vogel
Geschäftsführer

Dr. Beltz
Erster Beigeordneter

Anlage

Anlage:

