

Städtebaulicher Vertrag

zwischen

Gemeinde Niedernhausen,

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

-nachfolgend „**Gemeinde**“ genannt-

und

Trianel Energieprojekte GmbH & Co. KG

Krefelder Straße 203
52070 Aachen

-nachfolgend „**Trianel**“ oder „**Investor**“ genannt-

Präambel

Trianel plant, im Außenbereich der Gemeinde, welche dem Rheingau-Taunus-Kreis (nachfolgend „**Kreis**“) angehört, eine Freiland-Photovoltaikanlage in Niederseelbach zu errichten. Zum Abbau rechtlicher Hindernisse für die Zulässigkeit des Vorhabens wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Ursprünglich hat Trianel sich bereit erklärt, städtebauliche Planungsleistungen zur Erstellung eines Bebauungsplans und Änderung des Flächennutzungsplans der entsprechenden Fläche zu erbringen. Nachdem zum 11. Januar 2023 der neue § 35 Abs. 1 Nr. 8 lit. b) BauGB in Kraft getreten ist, und ein Baugenehmigungserfordernis gemäß § 63 i. V. m. Ziff. 1.3.9.2 der Anlage zur Hessischen Bauordnung entfällt, gehen die Parteien nun davon aus, dass auch ein naturschutzrechtliches Eingriffsgenehmigungsverfahren im unbeplanten Außenbereich Aussicht auf Erfolg hat, weswegen die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung eingestellt wird.

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Trianel plant, auf den Flurstücken 4, 5, 6, 13, 14, 15, 16 (tlw.), 17 (tlw.) und 25 der Flur 5 der Gemarkung Niederseelbach (das „**Grundstück**“) eine Freiflächen-Photovoltaikanlage zu errichten. Das Grundstück liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB.
- (2) Die Lage des Grundstücks ergibt sich aus dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan.
- (3) Es obliegt Trianel, auf eigene Kosten und Risiko die uneingeschränkte und unbedingte Benutzbarkeit und Bebaubarkeit des Grundstücks entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsgenehmigung und diesem Städtebaulichen Vertrag mit dem Eigentümer des

... / ...

Grundstücks zu vereinbaren.

- (4) Dieser Städtebauliche Vertrag verpflichtet die Gemeinde nicht, ihr gemeindliches Einvernehmen für die Erteilung der naturschutzrechtlichen Eingriffsgenehmigung für die Freiland-Photovoltaikanlage nach § 36 BauGB zu gewähren. Dieses richtet sich nach wie vor nach den gesetzlichen Vorschriften.
- (5) Die von Trianel durchgeführte Bauleitplanung zur Erstellung eines Bebauungsplans und Änderung des Flächennutzungsplans für das Grundstück wird eingestellt.

§ 2 Erschließungsverpflichtungen

- (1) Trianel verpflichtet sich, den Wirtschaftsweg, der für den Bau und Betrieb der Solaranlage befahren werden soll, entsprechend des geplanten Verkehrsaufkommens auszubauen. Der Ausbaustandard gemäß Anlage 2 ist zu beachten. Es findet eine gemeinsame Abnahme statt, zu der mindestens 1 Woche zuvor einzuladen ist. Alle üblichen Unterlagen, insbesondere Aufmaße und die Protokolle der Tragfähigkeitsmessungen, sind der Gemeinde zu diesem Termin zu übergeben. Trianel übernimmt eine Gewährleistung für die Dauer von 5 Jahren gegenüber der Gemeinde. Der Lageplan des betroffenen Wirtschaftsweges ist der Anlage 1 zu entnehmen.
- (2) Sollten weitere Erschließungsmaßnahmen notwendig werden z.B. für die Stromleitungsanbindung, hat Trianel die Erschließung auf eigene Kosten durchzuführen und diesbezüglich ggf. jeweils einen gesonderten Erschließungsvertrag abzuschließen.
- (3) Die Gemeinde stimmt hiermit einer Nutzung gemeindlicher Straßen und Wege durch Trianel und von Trianel beauftragten Unternehmen zum Zweck des Aufbaus und der Nutzung der geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlage zu.
- (4) Die Gemeinde übernimmt keinerlei Kosten für die Erschließung

§ 3 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, Grünordnung und Erschließung

- (1) Der Ausgleich erfolgt v. a. durch Anlage von Ausgleichsmaßnahmen gemäß den Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsgenehmigung. Aufrechterhaltung, Pflege und Betreuung, Nach- oder Ersatzpflanzung etc. sind Sache von Trianel auf eigene Kosten und eigenes Risiko.
- (2) Zur Grünordnung gehört auch, soweit erforderlich, die Herstellung der notwendigen Zufahrten und Zuwegungen.

§ 4 Wechsel des Investors

- (1) Der Wechsel des Investors muss vier Wochen vor geplanter Durchführung der Gemeinde schriftlich angezeigt werden. Die Gemeinde kann diesem Wechsel nur aus wichtigem Grund widersprechen.
- (2) Die Rückgabe von Sicherheiten im Anschluss an einen Investorenwechsel kann der alte Investor erst von der Gemeinde verlangen, sobald der neue Investor der Gemeinde Sicherheiten in gleicher Höhe und zu gleichen Bedingungen geleistet hat.

§ 5 Rückbausicherheit

- (1) Zur Absicherung der Rückbauverpflichtung hat sich Trianel gegenüber den Eigentümern des

Grundstücks dazu verpflichtet, spätestens bei Baubeginn der PVA dem Grundstückseigentümer eine unbedingte und unbefristete selbstschuldnerische Bürgschaft einer anerkannten, in Deutschland ansässigen Bank oder Sparkasse beizubringen (Rückbaubürgschaft). Die Bürgschaftsverpflichtung beträgt 3.000 € / ha umzäunter Fläche. Die Verpflichtung zur Stellung einer Rückbaubürgschaft entfällt, wenn Trianel von zuständigen Genehmigungsbehörden verpflichtet wird, eine Rückbaubürgschaft beizubringen.

- (2) Trianel weist der Gemeinde die für das Grundstück bestehende Rückbauverpflichtung und die gestellten Rückbaubürgschaften auf deren Verlangen nach.

§ 6 Kosten des Genehmigungs- und Planungsverfahrens

- (1) Trianel verpflichtet sich, sämtliche Kosten des naturschutzrechtlichen Eingriffsgenehmigungsverfahrens zu übernehmen, soweit es sich nicht um Bearbeitungs- und Verwaltungskosten der Gemeinde handelt. Erstattungsansprüche gegenüber der Gemeinde bestehen nicht.
- (2) Insbesondere übernimmt Trianel die Kosten für die Ausarbeitung aller erforderlicher Gutachten sowie Planungs- und Antragsunterlagen, auch für diejenigen Gutachten und Planungs- und Antragsunterlagen, die für das eingeleitete, aber nicht weitergeführte bisherige Bauleitplanverfahren erstellt wurden.

§ 7 Inkrafttreten; Kündigung

- (1) Dieser Städtebauliche Vertrag tritt an dem Tag in Kraft, an dem beide Vertragsparteien diesen rechtsverbindlich unterschrieben haben *und* der zustimmende Beschluss der Gemeindevertretung vorliegt.
- (2) Jede Vertragspartei hat das Recht den Städtebaulichen Vertrag aus wichtigem Grund mit sofortiger Wirkung zu kündigen. Im Falle der Kündigung bestehen wechselseitig keine Ansprüche auf Ersatz der bis dahin entstandenen Kosten.

§ 8 Sonstiges

- (1) Die Kosten dieses Städtebaulichen Vertrages und seiner Durchführung trägt Trianel.
- (2) Für alle Streitigkeiten aus diesem Städtebaulichen Vertrag ist das Verwaltungsgericht Wiesbaden zuständig.
- (3) Jede Änderung und Ergänzung dieses Städtebaulichen Vertrages bedarf der Schriftform.
- (4) Sollte eine Bestimmung dieses Städtebaulichen Vertrages unwirksam sein, wird die Wirksamkeit des Städtebaulichen Vertrages davon nicht berührt. Sollten einzelne Bestimmungen nichtig oder anfechtbar sein, so sollen die nichtigen und anfechtbaren Klauseln durch solche ersetzt werden, die dem wirtschaftlichen und rechtlichen Zweck der gewollten Regelung am nächsten kommen.

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan geplanter Solarpark

Anlage 2: Lageplan Wirtschaftsweg

Anlage 3: Ausbaustandard Wirtschaftsweg

Ort, Datum

Ort, Datum

Gemeinde Niedernhausen
Reimann Dr. Beltz

Trianel Energieprojekte GmbH

Anlage 1: Lageplan geplanter Solarpark



Anlage 2: Lageplan Wirtschaftsweg



Anlage 3: Ausbaustandard Wirtschaftsweg

Ausbaustandard Wirtschaftsweg

- Asphaltoberbau schneiden D 10-15 cm
- Aufbrechen und Verwerten der bitumenhaltigen Befestigung D 10-15 cm, Abfuhr auf zugelassene Deponie / Entsorgungseinrichtung
- Einbau Asphaltbinderschicht AC 16BN, Bindemittel 50/70
- Reinigen der bit. Tragschicht
- Aufsprühen bitumenhaltiges Bindemittel 0,2-0,3 kg/m², C40BF1-S frisch
Asphalttragschicht
- Einbau Asphalttragdeckschicht AC16TD Bindemittel 70/100, D 8 cm
- Bankette andecken

27.07.2023