

Entwurf vom 10.10.2024

**Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Solarpark Neureut“**

Die Stadt Neuenstein

(nachfolgend „Stadt“ genannt),

vertreten durch Herrn Bürgermeister Karl Michael Nicklas

und

der

Würtemos GbR

Christoph Würtemberger

Schulstraße 43

74632 Neuenstein

(nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt),

schließen folgenden Vertrag:

Teil I – Allgemeines

Vorbemerkung

- (1) Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf der Gemarkung Neureut eine Freiflächenphotovoltaikanlage zu installieren. Das Vertragsgebiet wurde bislang ackerbaulich genutzt. Das Vertragsgebiet befindet sich östlich des Teilorts Neuenstein-Neureut und umfasst eine Fläche von ca. 4 ha. Es wird vom Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Solarpark Neureut“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst.
- (2) Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den vorhandenen Feldweg Flst. 93 Gemarkung Neureut, der gegenwärtig bereits zur Erschließung des Grundstücks dient. Zur Einspeisung der erzeugten Energie in das öffentliche Stromnetz muss vom Vorhabenträger eine entsprechende Leitung bis zum Einspeisepunkt, der sich ebenfalls im Plangebiet befindet, herstellen. Öffentliche Wege und Straßen werden davon nicht berührt.
- (3) Planungsrechtlich ist das Gebiet bislang als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB einzustufen. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist die Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll in Verbindung mit der Flächennutzungsplanänderung die planungsrechtliche Entwicklung des Vorhabens gewährleisten. Im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 gibt es für das Vertragsgebiet keine Vorgaben oder Festsetzungen. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Hohenloher Ebene ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Das Vertragsgebiet soll als Sonderfläche für Photovoltaik ausgewiesen werden. Hierzu wurde am 28.09.2023 die 10. Änderung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans beschlossen, sowie die Verwaltung des Gemeindeverwaltungsverbandes Hohenloher Ebene beauftragt diese bekannt zu machen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen. Die Beteiligung nach § 3 I BauGB und § 4 I BauGB fand statt. Am 17.10.2024 plant der Gemeindeverwaltungsverband die eingegangenen Stellungnahmen unter Berücksichtigung und in Abstimmung mit den zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Solarpark Neureut“ eingegangenen Stellungnahmen abzuwägen und die Beteiligung nach § 3 II BauGB sowie § 4 II BauGB zu beschließen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird entsprechend § 8 Abs. 3 BauGB aus den künftigen Darstellungen des parallel geänderten Flächennutzungsplans entwickelt.

- (4) Das Vertragsgebiet soll mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Solarpark Neureut“ als Fläche zur Errichtung und zum Betrieb einer Freiflächenphotovoltaikanlage genutzt werden können. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan verfolgt im Wesentlichen das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau und den Betrieb der Photovoltaikanlagen und damit der Nutzung erneuerbarer Energien zu schaffen. Er liegt damit im überragenden öffentlichen Interesse und dient der öffentlichen Sicherheit (vgl. § 2 EEG). Ferner dient er dem Ziele den Ausbau regenerativer Energien in der Region Heilbronn-Franken umzusetzen und geeignete Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zur ausreichenden Beachtung der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB festzusetzen. Bei der Bilanzierung der im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Solarpark Neureut“ notwendigen Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibt ein Gesamtüberschuss von 326.520 Ökopunkten. Damit ist der Eingriff als ausgeglichen zu betrachten.
- (5) Der Vorhabenträger trägt die städtebaulichen Kosten, die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung, insbesondere die Planungs-, Umsetzungs- und Baukosten (insbesondere der Photovoltaikanlage sowie der erforderlichen Stromleitungsverlegung).
- (6) Gemäß § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) wird dieser Vertrag geschlossen, um die sich in Zusammenhang mit diesem Verfahren der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und seiner Durchführung ergebenden gegenseitigen Aufgaben und Verpflichtungen zu regeln (Durchführungsvertrag).

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist das Vorhaben „Solarpark Neureut“ sowie die Errichtung der Anlage und die Anbindung des Grundstücks an das Stromnetz im Vertragsgebiet.
- (2) Die Durchführung und Sicherung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft durch das geplante Vorhaben werden ebenfalls im Zusammenhang mit diesem Vertrag geregelt. Gegenstand dieses Vertrages sind auch die Sicherung und Durchführung der festgesetzten Rückbauverpflichtung nach Beendigung des Betriebes der Freiflächenphotovoltaikanlage.

- (3) Das Vertragsgebiet umfasst das im Lageplan (Anlage 1¹) rot umfassten Teilflächen des Flurstück Nummer 331, Gemeinde Neuenstein, Gemarkung Neureut, Lagebezeichnung Neureut 23.
- (4) Der Vorhabenträger ist nicht Eigentümer der betroffenen Flächen. Dieses steht im Eigentum von ■■■■■ und ■■■■■ (nachgewiesen durch Grundbuchsauszug vom...², **Anlage 5**). Da der Vorhabenträger nicht Erbbauberechtigter oder sonst dinglich Berechtigter des Vertragsgebietes ist, hat er durch entsprechende schriftliche Nachweise bis zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Solarpark Neureut“ zu belegen, dass er die Verfügungsbefugnis über das Vertragsgebiet vor dem Beschluss über die Satzung erlangen wird. Der Vorhabenträger hat die vorgenannte Verfügungsbefugnis mit den Eigentümern vertraglich zu regeln und diese dinglich abzusichern³, so dass er die sich aus diesem Vertrag und der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Neureut“ ergebenden Maßnahmen auf dem Grundstück der Eigentümer durchführen darf und dass er auch die vorgenannten Verpflichtungen an einen etwaigen Rechtsnachfolger übergehen kann. Dieser Vertrag ist der Stadt vorzulegen.

§ 2 Bestandteile des Vertrages⁴

Bestandteile des Vertrages sind:

- a) der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebiets (**Anlage 1**)
- b) den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Solarpark Neureut“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan (**Anlage 2**⁵)
- c) Umweltbericht (**Anlage 3**⁶)
- d) die Artenschutzfachliche Gutachten (**Anlage 4**⁷)
- g) Grundbuchsauszug vom... (**Anlage 5**)

¹ Anlage 1 wird noch erstellt. Der Plan wird dem Plangebiet entsprechen. Vgl. hierzu auch Abb 2 aus dem der Begründung.

² Vom Vorhabenträger noch vorzulegen

³ Z.B. durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit

⁴ Hier müssen die aktuellen Unterlagen vom Entwurf noch richtig aufgeführt und bezeichnet werden

⁵ Vgl. GR Sitzung 21.10.2024

⁶ Vgl. GR Sitzung 21.10.2024

⁷ Vgl. GR Sitzung 21.10.2024

Teil II – Vorhaben

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

- (1) Das Vorhaben betrifft die Errichtung einer Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 2,5MWp.
- (2) Der Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung von insgesamt ca. 5.000 Solarmodulen. Die Belegungsfläche beträgt ca. 3,1 ha Die Module werden mittels eines Stahl-/Alu-Haltesystems befestigt. Als Fundament werden Stahlprofile in den Boden eingerammt. Zusätzlich ist die Errichtung einer Transformatoren- und Wechselrichterstation beabsichtigt. Die direkt durch Stütz- und Haltekonstruktionen sowie technische Anlagen in Anspruch genommene Grundfläche beträgt maximal 200 m². Mit Ausnahme der durch die Trafostationen in Anspruch genommenen Fläche (ca. 20 m²) sowie der von den Rammfundamenten in Anspruch genommenen Flächen finden keine Eingriffe in den Oberboden statt.
- (3) Die Photovoltaikanlage soll in einem Abstand von ca. 3 m zu den äußeren Modulen eingezäunt werden. Der Zugang erfolgt über jeweils ein Tor auf der Ostseite des Bereichs A und auf der Westseite des Bereichs B, die in Anlage 1 dargestellt sind.
- (4) Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den vorhandenen Weg Flst. Nr. 135/2 Neuenstein/Neureut sowie den vorhandenen Privatweg (Grasweg) auf dem Flurstück 92 Neuenstein/Neureut. Zufahrten werden nicht gesondert befestigt.

§ 4 Durchführungsverpflichtung und Fertigstellung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens nach den Regelungen dieses Vertrages und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Solarpark Neureut“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan, insbesondere der rechtzeitigen Umsetzung der sich hieraus ergebenden und für das Vorhaben erforderliche naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 6 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB) einen vollständigen und

genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben nach § 3 einzureichen. Er wird spätestens 6 Monate nach Zugang der Baugenehmigung mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von 12 Monaten nach Bestandskraft der Baugenehmigung fertigstellen.

- (3) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt nach § 12 Abs. 6 BauGB den Bebauungsplan aufheben kann, wenn er nicht innerhalb der vorstehend genannten Fristen das Bauvorhaben durchführt.

§ 5 Städtebauliche Planung

- (1) Die Stadt bekundet und bekräftigt ihre Bereitschaft, dem Planverfahren für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Solarpark Neureut“ Fortgang zu geben, ohne sich hinsichtlich des Ergebnisses dieses Verfahrens abschließend zu binden.
- (2) Der Vorhabenträger und die Stadt sind sich einig, dass sich aus diesem Vertrag keine Verpflichtung der Stadt ergibt, einen bestimmten vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung zu beschließen und zur Rechtskraft zu bringen. Den Vertragsparteien ist bekannt, dass der Stadt bei der Abwägung im Bebauungsplanverfahren gemäß § 1 Abs. 6 BauGB durch diesen Vertrag keine vertraglichen Bindungen oder sonstigen Verpflichtungen unterworfen ist (vgl. § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB).
- (3) Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen.
- (4) Für den Fall der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 12 Abs. 4 BauGB) können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

Teil III – Erschließung

§ 5 Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Der Vorhabenträger übernimmt die Herstellung der in § 6 genannten Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet gemäß den sich aus § 6 ergebenden Vorgaben.

§ 6 Fertigstellung der Anlagen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zum Ausbau der internen Verkabelung nach dem Stand der Technik entsprechend den einschlägigen Regelwerken für Freiflächenphotovoltaikanlagen, insbesondere nach den jeweiligen DIN-Vorschriften bzw. VDE-Vorschriften auf eigene Kosten.
- (2) Der Vorhabenträger wird alle für den Anschluss seiner Anlage an das öffentliche Stromnetz erforderlichen Abstimmungen und die Beauftragung mit dem zuständigen Versorgungsträger vornehmen.
- (3) Der Vorhabenträger wird alle für die Durchführung des Vorhabens erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen durchführen. Dazu gehören die Entsorgung des überschüssigen Materials, das Absichern der öffentlichen Wege und Straßen bis zur Baustelle sowie eventuelle Nachbesserungen bei Beschädigung durch Baustellenfahrzeuge. Die möglicherweise beim Anschluss der Freiflächenphotovoltaikanlage an das öffentliche Stromnetz sowie bei der Errichtung der Photovoltaikanlage durch Baumaßnahmen verursachten Schäden an den vorhandenen Feldwegen und Straßen der Stadt Neuenstein werden von dem Vorhabenträger in Abstimmung mit der Stadt in Stand gesetzt. Vor Beginn der Baumaßnahme wird der Straßenzustand von dem Vorhabenträger und der Stadt gemeinsam geprüft. Das Ergebnis dieser Überprüfung ist von beiden Parteien schriftlich zu dokumentieren und zu unterzeichnen.
- (4) Der Vorhabenträger hat notwendige bau-, boden-, naturschutz-, wasserrechtliche, immissionsschutzrechtliche oder sonstige Genehmigungen, Zustimmungen bzw. Anzeigen, insbesondere die Anzeige bei der Straßenverkehrsbehörde, der Stadt vor Baubeginn vorzulegen.

§ 7 Baudurchführung

- (1) Der Baubeginn ist der Stadt vorher schriftlich anzuzeigen. Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.

- (2) Der Vorhabenträger hat im Einzelfall auf Verlangen der Stadt von den für den Bau der Anlage verwendeten Materialien nach den hierfür geltenden Richtlinien Proben zu entnehmen und diese in einem von beiden Vertragsparteien anerkannten Baustofflaboratorium untersuchen zu lassen sowie die Untersuchungsbefunde der Stadt vorzulegen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt bestimmten Frist zu entfernen.

§ 8 Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der Vorhabenträger im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflichten, sofern ihm dies nicht bereits kraft Gesetzes obliegt.
- (2) Der Vorhabenträger haftet bis zur Fertigstellung der Erschließungsanlagen für jeden Schaden, der durch die Verletzung der ihm bis dahin obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflichten entsteht, und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Dies gilt auch dann, wenn der Vorhabenträger die Haftung auf einen Dritten übertragen hat. Der Vorhabenträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.
- (3) Vor Beginn der Baumaßnahmen hat der Vorhabenträger der Stadt das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

§ 9 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur rechtzeitigen Umsetzung aller erforderlichen Maßnahmen für das Vorhaben zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (vgl. insbesondere § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Er verpflichtet sich dabei insbesondere zur rechtzeitigen Umsetzung des Bodenschutzkonzeptes, das Teil des Bebauungsplanverfahrens ist, und der rechtzeitigen Herstellung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft, wie sie insbesondere im Umweltbericht und dem Artenschutzgutachten, die Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens sind, aufgeführt sind. Er garantiert der Stadt Neuenstein die

rechtzeitige Umsetzung aller ggf. erforderlich werdenden CEF-Maßnahmen für sein Vorhaben vor Baubeginn bzw. zum von der Naturschutzbehörde vorgegebenen Termin.

- (2) Die mit Solarmodulen überbaubare Flächen sind nach der Errichtung der Anlage mit Saatgut gesicherter Herkunft als Glatthaferwiese (Fettwiese / Frischwiese) einzusäen. Als Herkunftsregion ist die „Süddeutsche Hügel- und Plattenregion“ nachzuweisen. Die Wiese wird ein- bis zweimal jährlich gemäht. Alternativ ist auch eine Beweidung zulässig.
- (3) Die außerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegenden Flächen werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. Eine Bepflanzung mit Obstgehölzen und Feldgehölzen ist zulässig.
- (4) Zum Schutz nachtaktiver Tiere ist eine Beleuchtung der Anlage nicht zulässig. Oberflächenbefestigungen von dauerhaft angelegten Zufahrten auf die Sondergebietsfläche sind, soweit wasserrechtliche Belang nicht entgegenstehen, mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrassen) auszuführen. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.
- (5) Die Durchführung ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- (6) Die Ausgleichsmaßnahmen sind zum mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Termin fertig zu stellen. CEF-Maßnahmen sind rechtzeitig vor Baubeginn fertig zu stellen.

§ 10 Schutz des Mutterbodens

- (1) Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der bei der Durchführung des Vorhabens abgetragen bzw. ausgehoben werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Der Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Seine Verbringung außerhalb des Vertragsgebiets bedarf der Zustimmung der Stadt. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich ein Bodenschutzkonzept entsprechend den Vorgaben des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes zu erstellen und dieses umzusetzen.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich auf Verlangen der zuständige Bodenschutz- und Altlastenbehörde, auf eigene Kosten eine fachkundige bodenkundliche Baubegleitung zur Überwachung der Umsetzung des Bodenschutzkonzeptes zu beauftragen, die u.a. Verstöße gegen das Bodenschutzkonzept, denen nicht abgeholfen wird, unverzüglich der zuständigen Bodenschutz- und Altlastenbehörde mitteilt.

§ 11 Rückbauverpflichtung

Die Freiflächenphotovoltaikanlage „Solarpark Neureut“ zur Nutzung der Sonnenenergie ist bis zur Beendigung eines zulässigen Betriebes der festgesetzten Nutzung zulässig. Unverzüglich nach Aufgabe des Betriebes sind alle baulichen Anlagen einschließlich der Einfriedung abzubauen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

Teil VI – Schlussbestimmungen

§ 12 Kostentragung

- (1) Die Kosten der städtebaulichen Planung umfassen insbesondere die Kosten der Bebauungsplanung einschließlich der Grundlagenermittlung (Bestandsaufnahme usw.) und der Vorplanung, des Umweltberichts samt Planung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen einschließlich aller dafür gegebenenfalls erforderlichen Gutachten (z.B. Lärm, Verkehr, Hydrogeologie, Artenschutz usw.). Eingeschlossen sind auch Kosten für Gutachten, die während des Verfahrens durch die Stadt in Absprache mit dem Vorhabenträger in Auftrag gegeben werden, um im Zuge der Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange auftretende Bedenken auszuräumen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Kosten der städtebaulichen Planung für das Vertragsgebiet insgesamt und vollumfänglich zu tragen. Der Vorhabenträger erstattet der Stadt die der Stadt entstehenden und bereits entstandenen Kosten der städtebaulichen Planung. Verwaltungskosten, die der Stadt durch die Inanspruchnahme eigener

personeller oder sachlicher Leistungen für selbst durchgeführte Maßnahmen des Bauleitplanverfahrens entstehen, welche die Stadt nicht auf private Dritte übertragen kann bzw. hätte übertragen können, werden nicht erstattet. Diese Kosten sind von dem Vorhabenträger – soweit sie von der Stadt anerkannt sind – auch dann zu übernehmen, wenn das Bebauungsplanverfahren nicht fortgeführt wird.

- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zudem, die durch die Erstellung dieses Vertrages bereits entstandenen bzw. entstehenden Kosten zu übernehmen. Der Vorhabenträger trägt die Vermessungs-, Notar- und Grundbuchkosten. Soweit die Stadt bezüglich der vorstehenden Kosten selbst kostenpflichtig wird, stellt der Vorhabenträger die Stadt frei und übernimmt die Kosten. Sie sind auf Anforderung der Stadt innerhalb eines Monats zu entrichten. Sollten durch das Vorhaben Sicherungsarbeiten oder eine Verlegung von Leitungen erforderlich werden, sind diese durch den Vorhabenträger zu tragen. Ferner trägt der Vorhabenträger alle Kosten für notwendige Anpassungsarbeiten der öffentlichen Flächen an das Vorhaben.
- (4) Ferner verpflichtet sich der Vorhabenträger gegenüber der Stadt, die der Stadt im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Solarpark Neureut“ für das Plangebiet entstehenden und bereits entstandenen Kosten für weitere Planungen und Gutachten zu erstatten. Der Vorhabenträger verpflichtet sich darüber hinaus, der Stadt die Kosten für etwa notwendige, parallel zum Bebauungsplanverfahren durchzuführende Verfahren zu erstatten (Nebenkosten).
- (5) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass er bei der Kostenerstattung keinen Vorsteuerabzug geltend machen kann.

§ 13 Wechsel des Vorhabenträgers und Rechtsnachfolge

- (1) Es besteht Einigkeit zwischen den Parteien, dass das Vertragsverhältnis von der Stadt eingegangen worden ist, um mit dem Vorhabenträger das Projekt zu realisieren. Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Stadt. Die Zustimmung darf nur verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplan innerhalb der Frist des § 4 gefährdet ist.
- (2) Die Parteien sind sich darüber einig, dass im Falle eines Vorhabenträgerwechsels die Grundlage für den Umfang der vereinbarten Sicherheitsleistungen von der Stadt neu bestimmt werden darf (entsprechend § 315 BGB). Die Stadt behält sich ausdrücklich vor,

von einem etwaigen neuen Vorhabenträger weitere Sicherheitsleistungen über den in § 12 vereinbarten Rahmen hinaus zu verlangen.

- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, alle Pflichten und Bindungen aus diesem Vertrag seinem jeweiligen Rechtsnachfolger aufzuerlegen und diesen wiederum entsprechend zu verpflichten. Bei vertraglicher Rechtsnachfolge hat der Vorhabenträger seinen Rechtsnachfolger auf den Übergang der Verpflichtungen und deren Inhalt schriftlich hinzuweisen. Der Vorhabenträger haftet der Stadt gegenüber für alle der Stadt aus einer Unterlassung dieser Verpflichtung entstehenden Nachteile.

§ 14 Haftungsausschluss

- (1) Die Vertragsparteien sind sich bewusst, dass die Entscheidung über die Änderung des Bebauungsplans sowie über dessen Inhalt der kommunalen Planungshoheit unterliegt. Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtungen zur Aufstellung des Bebauungsplans. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Änderungen der Bebauungspläne tätigt oder getätigt hat, ist ausgeschlossen.
- (2) Aus diesem Vertrag kann und darf daher keine zeitliche Bindung (Inkrafttreten) der Stadt für Aufstellung und Inhalt der Bebauungsplanänderung hergeleitet werden. Für den Fall der Aufhebung des Bebauungsplans können von dem Vorhabenträger keine Ansprüche gegen die Stadt geltend gemacht werden.
- (3) Eine Haftung der Stadt für Aufwendungen des Vorhabenträgers, den dieser im Hinblick auf die Bauleitplanung tätigt, ist ausgeschlossen. Schadenersatz-, Geldentschädigungs- und Übernahmeansprüche des Vorhabenträgers sind wegen des Vertrauens auf das Wirksamwerden dieses Vertrages oder der Bauleitplanung ebenso ausgeschlossen. Davon nicht erfasst sind allerdings die Fälle, dass die Stadt das Bauleitplanverfahren aus Gründen, die sie vorsätzlich oder grobfahrlässig zu vertreten hat, abbricht oder nur unter erheblichen Abweichungen der in diesem Vertrag zum Ausdruck gebrachten Zielvorstellungen fortführt, ohne dass dies durch das objektive Recht vorgegeben wäre; in diesen Fällen hat die Stadt die entstandenen Planungskosten zu tragen.
- (4) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass sachfremde Erwägungen insbesondere dann nicht vorliegen, wenn die Planungsverfahren wegen einer Normenkontrollentscheidung nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) einzustellen ist.

- (5) Wird der entsprechend den Zielvorstellungen der Vertragsparteien erlassene Bebauungsplan in einem verwaltungsgerichtlichen Verfahren inzident oder in einem Normenkontrollverfahren für unwirksam erklärt, so verzichtet der Vorhabenträger gegenüber der Stadt auf jedweden Schadensersatzanspruch, insbesondere wegen Amtspflichtverletzung (§ 839 BGB), positiver Forderungsverletzung (§ 280 BGB) oder culpa in contrahendo (§ 311 Abs. 2 BGB).
- (6) Dies gilt auch, wenn ein Vorbescheid oder eine Baugenehmigung in einem Widerspruchsverfahren oder von der Verwaltungsgerichtsbarkeit in einem summarischen Eilverfahren (§ 80 a Abs. 3 Satz 2 VwGO i. V. m. § 80 Abs. 5 VwGO) bzw. in einem Klage-, Berufungs- oder Revisionsverfahren für rechtswidrig erachtet bzw. aufgehoben wird.

§ 15 Gerichtsstand

Gerichtsstand ist Öhringen; im Übrigen gilt der gesetzliche Gerichtsstand.

§ 16 Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsveränderungen oder-Ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger 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 Voraussetzungen und Folge des geplanten Vorhabens sind.
- (3) Soweit einzelne Vorschriften dieses Vertrages trotz Abs. 1 gegen das Gebot der Angemessenheit nach § 11 Abs. 2 S. 1 BauGB oder das Gebot der Kausalität nach § 11 Abs. 1 S. 2 Ziffer 3 BauGB (oder der entsprechenden Regelung in § 124 Abs. 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) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich vielmehr, die ungültigen Bestimmungen durch eine gültige Regelung zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Gehalt der ungültigen Bestimmungen soweit wie möglich entspricht.
- (5) Das gleiche gilt, wenn und soweit sich in diesem Vertrag eine Lücke herausstellen sollte. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung oder zur Ausfüllung der Lücke soll eine angemessene Regelung gelten, die, soweit rechtlich möglich, dem am nächsten kommt, was die Vertragsparteien wirtschaftlich gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck dieses Vertrages gewollt hätten, sofern sie bei Abschluss dieses Vertrages oder der späteren Aufnahme der Bestimmung diesen Punkt bedacht hätten.

§ 17 Wirksamwerden

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft tritt.⁸

Ort, Datum

Ort, Datum

Stadt Neuenstein
vertreten durch Herrn Bürgermeister
Karl Michael Nicklas

Vorhabenträger
Name

⁸ Vertragsschluss vor Satzungsbeschluss!