

2. Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan
„Energiepark Weesow-Willmersdorf“ vom 29.06.2010, nebst 1. Nachtrag vom
02.08.2016/05.08.2016

zwischen

der Stadt Werneuchen,
Am Markt 5, 16356 Werneuchen,
vertreten durch den Bürgermeister Herrn Burkhard Horn

- nachfolgend „Stadt“ genannt –

und

der Solar Projekt V GmbH,
Nordparkstraße 30,
03044 Cottbus,
vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Michael Voltmer, dieser wiederum vertreten durch
Herrn Klaus Hoff

- nachfolgend "Projektgesellschaft" genannt -

- beide nachfolgend auch „die Vertragsparteien“ genannt –

Präambel

Die Vertragsparteien haben am 29.06.2010 einen städtebaulichen Vertrag hinsichtlich der Errichtung von PV-Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Energiepark Weesow Willmersdorf“ (nachfolgend auch: „B-Plan“) sowie unter dem 02.08.2016/05.08.2016 einen 1. Nachtrag dazu geschlossen.

Die finanziellen Rahmenbedingungen für die Realisierung von PV-Anlagen haben sich aktuell stark verändert. Eine von der Projektgesellschaft aktuell geplante Errichtung von PV-Anlagen innerhalb des gesamten Geltungsbereichs des B-Plans ist nur umsetzbar, wenn die für die Wirtschaftlichkeit des Projektes prägenden Rahmenbedingungen des städtebaulichen Vertrages vom 29.06.2010 nebst 1. Nachtrag vom 02.08.2016/05.08.2016 aktualisiert werden.

Dies vorausgeschickt vereinbaren die Vertragsparteien Folgendes:

§ 1

Anpassung § 5 (Wegeausbau), § 3 1. Nachtrag

§ 5 / § 3 1. Nachtrag wird wie folgt ergänzt:

„(3) In Hinblick auf die ca. 29 ha große Fläche SO1 verbleibt es bei der bisherigen Regelung des § 3 im 1. Nachtrag/§ 5 Abs. 2 des städtebaulichen Vertrags.“

„(4) In Hinblick auf die restliche, ca. 209 ha große Fläche gilt abweichend von § 3 des 1. Nachtrags/§ 5 Abs. 2 Sätze 1-4 („Die Stadt ... Flächen von 30 ha 14.495,80 €“) Folgendes: Die Stadt wird einen Ausbau und eine Anbindung des vorgenannten sogenannten Plattenweges im Zuge der Gesamtrealisierung von PV-Anlagen im Vertragsgebiet (vgl. § 1 Abs. 1 i. V. m. Anlagen I und II) in Angriff nehmen. Die Vertragsparteien gehen von geschätzten Kosten von ca. 666.000,00 € aus. Daran gemessen soll der bereits vereinbarte Betrag einer unterstützenden zweckgebundenen Zahlung einen Eigenanteil der Stadt in Höhe von zu erwartenden 30 % umfassen. Ein entsprechender Betrag ist nach Inbetriebnahme der PVA jeweils nach Teilabschnitten auf ein von der Stadt einzurichtendes Verwahrkonto einzuzahlen. Der jeweils einzuzahlende Betrag berechnet sich anteilig nach dem jeweils bebauten Flächenanteil im Verhältnis zu der zur Errichtung von PV-Anlagen noch verbliebenen Gesamtfläche von insgesamt 209 ha.“

§ 2

Anpassung des § 7 städtebaulicher Vertrag (Rückbauverpflichtung)

In § 7 Abs. 2 werden die Worte „in Höhe von 25 €/installiertem kwp“ ersetzt durch „in Höhe von XXX €/installiertem mwp“.

§ 3

Kostentragung

Die Projektgesellschaft verpflichtet sich zusätzlich zu den bereits übernommen und gezahlten Rechtsanwaltskosten einen Betrag in Höhe von maximal 2.500,00 € zu übernehmen.

§ 4

Schlussbestimmungen

- § 11 des städtebaulichen Vertrages vom 29.06.2010 bzw. § 7 Abs. 1 1. Nachtrag vom 02.08.2016/05.08.2016 gelten entsprechend.

Gelöscht: Absatz 2 Sätze 1–4 städtebaulicher Vertrag

Gelöscht: /

Gelöscht: („Die Stadt ... Flächen von 30 ha 14.495,80 €“) werden

Gelöscht: gestrichen und

Gelöscht: neu gefasst

Formatiert: Schriftart: Kursiv

Formatiert: Schriftart: Kursiv

Kommentar: Die Zahlung gemäß dem 1. Nachtrag ist für die Fläche SO1 trotz Inbetriebnahme der PVA bisher nicht erfolgt, da sich der Vorhabenträger auf den Standpunkt stellt, dass die Fertigstellung erst nach vollständiger Umsetzung der A+E-Maßnahmen gegeben sei. Daher muss die Regelung beibehalten werden.

Formatiert: Schriftart: Kursiv

Formatiert: Schriftart: Kursiv

Formatiert: Schriftart: Kursiv

Formatiert: Einzug: Links: 0 cm

Gelöscht: ¶

Formatiert: Schriftart: Kursiv

Formatiert: Schriftart: Kursiv

Formatiert: Schriftart: Kursiv

Gelöscht: „

Gelöscht: Fertigstellung

Gelöscht: von

Kommentar: Die Berechnung für den Abschnitt SO1 berechnete sich nach den Regelungen des 1. Nachtrages; mithin sind diese Flächen aus der ursprünglichen Gesamtfläche herauszunehmen.

Gelöscht: Streichung

Gelöscht: § 7 des städtebaulichen Vertrages (Rückbauverpflichtung) wird ersatzlos gestrichen. ¶

¶ Hintergrund dafür sind der geltende Stand der Technik, wonach PV-Module nach einer Laufzeit von 25 Jahren noch eine Leistung von 85 % im Vergleich zum Zeitpunkt der erstmaligen Inbetriebsetzung vorhandenen Leistung - meist garantiert durch die Hersteller - aufweisen. Somit kommt den PV-Anlagen auch nach 25 und mehr Jahren noch ein wirtschaftlicher Wert zu. (... [1])

Formatiert: Schriftart: 11,5 pt

Kommentar: Wie telefonisch besprochen, kommt eine vol (... [2])

2. Alle übrigen Regelungen des städtebaulichen Vertrages vom 29.06.2010 und des 1. Nachtrags vom 02.08.2016/05.08.2016 bleiben unverändert bestehen.
3. Kopien des städtebaulichen Vertrages vom 29.06.2010 und des 1. Nachtrags vom 02.08.2016/05.08.2016 sind als Anlage 0 Bestandteil dieses 2. Nachtrages.

(Ort, Datum)

Burkhard Horn
Bürgermeister der Stadt Werneuchen

(Ort, Datum)

Klaus Hoff
für die Solar Projekt V GmbH

Formatiert: Links: 2,1 cm,
Rechts: 2,6 cm, Oben: 4 cm,
Unten: 2,75 cm,
Kopfzeilenabstand vom Rand:
1,25 cm, Fußzeilenabstand vom
Rand: 1,25 cm

§ 7 des städtebaulichen Vertrages (Rückbauverpflichtung) wird ersatzlos gestrichen.

Hintergrund dafür sind der geltende Stand der Technik, wonach PV-Module nach einer Laufzeit von 25 Jahren noch eine Leistung von 85 % im Vergleich zum Zeitpunkt der erstmaligen Inbetriebsetzung vorhandenen Leistung - meist garantiert durch die Hersteller - aufweisen. Somit kommt den PV-Anlagen auch nach 25 und mehr Jahren noch ein wirtschaftlicher Wert zu. Im Falle einer Beendigung des Betriebes ist daher „automatisch“ von einem Rückbau und einer Veräußerung der PV-Anlagen durch die Projektgesellschaft auszugehen. Die ursprünglich vorgesehene gesicherte Rückbauverpflichtung in Höhe von 25,00 € pro installiertem kwp lässt sich mit den engen wirtschaftlichen Voraussetzungen für eine Realisierung des PV-Projektes ohne Förderung nach dem EEG und einer damit verbundenen Laufzeit von bis zu 40 Jahren nicht mehr vereinbaren.

Wie telefonisch besprochen, kommt eine vollständige Streichung der Rückbauverpflichtung für die Stadt nicht in Betracht. Der Stadt ist die Rückbauverpflichtung wichtig, um nicht nach 40 Jahren auf eine PVA zu haben, für deren Rückbau sich dann ggf. niemand mehr verantwortlich fühlt bzw. diesen nicht bezahlen kann. Aus den vom Investor genannten wirtschaftlichen Gründen kommt daher allenfalls eine Vertragsanpassung in Hinblick auf die Höhe in Betracht. Hier bitten wir um einen entsprechenden konkreten Vorschlag Ihrerseits.

**1. Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan
„Energiepark Weesow-Willmersdorf“ vom 29.06.2010**

zwischen

der Stadt Werneuchen,
Am Markt 5, 16356 Werneuchen,
vertreten durch den Bürgermeister Herrn Burkhard Horn

- nachfolgend „Stadt“ genannt -

und

der Solarprojekt V GmbH,
Nordparkstraße 30,
03044 Cottbus,
vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Michael Voltmer, dieser wiederum vertreten durch
Herrn Klaus Hoff

- nachfolgend "Projektgesellschaft" genannt -

- beide nachfolgend auch „die Vertragsparteien“ genannt -

Präambel

Die Vertragsparteien haben unter dem 29.06.2010 einen städtebaulichen Vertrag hinsichtlich der Errichtung von PV-Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Energiepark Weesow Willmersdorf“ (nachfolgend auch: „B-Plan“) geschlossen.

Die Stadt hat den B-Plan inzwischen beschlossen und im Amtsblatt öffentlich bekannt gemacht. Die Projektgesellschaft hat inzwischen mit allen Eigentümern Nutzungsverträge für die im Geltungsbereich des B-Planes liegenden Flächen abgeschlossen. Aufgrund des Wegfalls der EEG-Vergütung für PV-Anlagen auf Ackerflächen ruhte die Realisierung des Projektes zwischenzeitlich. Mit der Existenz der Freiflächenausschreibungsverordnung (nachfolgend: „FFAV“) haben sich neue Realisierungsmöglichkeiten erschlossen. Die Projektgesellschaft hat über die Solar Projekt 22 GmbH & Co. KG im Rahmen der nunmehr auch für Ackerflächen eröffneten Ausschreibung einen Zuschlag für eine Teilfläche im Umfang von ca. 30 ha erhalten.

Gleichzeitig haben sich die finanziellen Rahmenbedingungen für die Realisierung von PV-Anlagen unter der FFAV stark verändert. Eine von der Projektgesellschaft aktuell als Teilrealisierung geplante Errichtung von PV-Anlagen ist daher nur umsetzbar, wenn auch die für die Wirtschaftlichkeit des Projektes prägenden Rahmenbedingungen des städtebaulichen Vertrages vom 29.06.2010 angepasst werden.

Dies vorausgeschickt vereinbaren die Vertragsparteien Folgendes:

§ 1

Anpassung von § 1 städtebaulicher Vertrag (Vertragsgegenstand)

1. § 1 städtebaulicher Vertrag wird um folgenden neuen Satz 5 ergänzt:

„Die Projektgesellschaft beabsichtigt, entsprechend den Fördermöglichkeiten der FFAV bei Vorliegen eines Zuschlages PV-Anlagen auf Teilflächen der in Anlage I und II bezeichneten Flächen zu realisieren (nachfolgend auch „Teilrealisierungen“). Aktuell ist die Teilrealisierung einer Fläche im Umfang von ca. 30 ha geplant (vgl. Anlage III).“

§ 2

Ergänzung von § 4 städtebaulicher Vertrag (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)

1. In § 4 Abs. 3 städtebaulicher Vertrag wird hinter „Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ folgender Passus eingefügt:

„entsprechend den Vorgaben der Baugenehmigung.“

Das Wort „dauerhaft“ wird gestrichen.

2. § 4 Abs. 5 wird um die folgenden Sätze ergänzt:

„Im Falle von Teilrealisierungen teilt sich der vorgenannte Betrag in Höhe von 10.000,00 € wie folgt auf:

Bemessungsgrundlage für den Gesamtbetrag in Höhe von 10.000,00 € ist eine Fläche von 238 ha. Im Falle einer Teilrealisierung fällt somit jeweils nur ein Teilbetrag im Verhältnis der in Anspruch genommenen Fläche an (z. B. bei Teilrealisierung auf einer Fläche von 30 ha ein Betrag von 1.261,00 €).“

§ 3

Anpassung § 5 (Wegeausbau)

§ 5 wird am Ende um folgenden Absatz 2 ergänzt:

„Die Stadt wird einen Ausbau und eine Anbindung des vorgenannten sogenannten Plattenweges erst nach einer Gesamtrealisierung von PV-Anlagen im Vertragsgebiet (vgl. § 1 Abs. 1 i. V. m. Anlagen I und II) in Angriff nehmen. Die Vertragsparteien gehen von geschätzten Kosten von ca. 460.000,00 € aus. Daran gemessen soll der bereits vereinbarte Betrag einer unterstützenden zweckgebundenen Zahlung einen Eigenanteil der Stadt in Höhe von zu erwartenden 25 % umfassen. Ein entsprechender Betrag ist nach Fertigstellung einer Teilrealisierung gemessen an dem auf den Gesamtumfang von 238 ha bezogenen Flächenanteil auf ein von der Stadt einzurichtendes Verwahrkonto einzuzahlen, d.h. für eine Fläche von 30 ha 14.495,80 €.

Den Feldweg vom Borgsee nach Willmersdorf wird die Projektgesellschaft vor/mit Baubeginn einer Teilrealisierung zur Erschließung als Schotterweg (Baustraße) ausbauen (vgl. Anlage IV). Nach Beendigung der Baumaßnahmen soll dieser Weg zur Erschließung der PV-Anlagen und zur landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung stehen.“

§ 4

Aktualisierung zu § 6 städtebaulicher Vertrag (Erschließung und Haftung)

In § 6 wird ein neuer Abs. 4 mit folgendem Inhalt eingefügt:

„Für Teilrealisierungen für SO I und SO II ist eine Erschließung abweichend von § 6 Abs. 1, d.h. abweichend von einer Erschließung über die Landesstraße 30, möglich (vgl. Anlage IV).“

Anlass für diese Änderung ist, dass die ursprünglich vorgesehene Anbindung über die Landesstraße 30 die bei Realisierung der gesamten PV-Anlage auf allen Flächen des Vertragsgebietes entstehenden Beeinträchtigungen zu Grunde lagen. Von einer derartigen Belastung ist bei Teilrealisierungen nicht auszugehen. Deshalb ergeben sich wegen des geringeren Verkehrsaufkommens und der deutlich verringerten Transportzeiträume alternative Erschließungsmöglichkeiten auch durch die Ortslagen Weesow und Willmersdorf.

§ 5

Anpassung § 8 städtebaulicher Vertrag (Sitz der Projektgesellschaft)

§ 8 städtebaulicher Vertrag wird ersatzlos gestrichen.

Hintergrund ist, dass sich gerade bei Teilrealisierungen als aktuell einzige Alternative einer Realisierung wirtschaftlich nicht darstellen lässt, den Geschäftssitz in die Stadt Werneuchen zu verorten.

Gleichzeitig ist nach den gesetzlichen Vorschriften (vgl. § 29 Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 Gewerbesteuergesetz) eine Aufteilung aller Einnahmen im Verhältnis von 70 % zugunsten des Standortes des Sachanlagevermögens, hier der des Standortes der PV-Anlage, gesetzlich vorgesehen.

§ 6

Kostentragung

Die Projektgesellschaft verpflichtet sich zusätzlich zu den bereits übernommen und gezahlten Rechtsanwaltskosten einen Betrag in Höhe von maximal 2.500,00 € zu übernehmen.

§ 7

Schlussbestimmungen

1. § 11 des städtebaulichen Vertrages vom 29.06.2010 gilt entsprechend.
2. Alle übrigen Regelungen des städtebaulichen Vertrages bleiben unverändert bestehen.
3. Eine Kopie des städtebaulichen Vertrages ist als Anlage 0 Bestandteil dieses ersten Nachtrages. In diesem 1. Nachtrag vorgesehene Änderungen sind in die Anlage 0 zur Information mit der Änderungsfunktion aufgenommen. Die Anlagen III (Lageplan aktuelle Teilrealisierung) und IV (Lageplan alternative Zuwegung) werden als zusätzliche Anlagen beigefügt.

Werneuchen, den 28.2.2016
(Ort, Datum)

Burkhard Horn

Bürgermeister der Stadt Werneuchen



Cottbus, den 5.3.2016
(Ort, Datum)

Klaus Hoff

für die Solarprojekt V GmbH

Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan "Energiepark Weesow-Willmersdorf"

zwischen

der Stadt Werneuchen
Am Markt 5,
16356 Werneuchen,
vertreten durch den Bürgermeister Herrn Burkhard Horn

- nachfolgend "Stadt" genannt -

und

der Solarprojekt V GmbH,
Nordparkstraße 30,
03044 Cottbus,
vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Michael Voltmer,
dieser wiederum vertreten durch Herrn Klaus Hoff

- nachfolgend "Projektgesellschaft" genannt -

- beide nachfolgend auch "die Vertragsparteien" genannt -

Präambel

Die Projektgesellschaft beabsichtigt, im Gebiet der Stadt Werneuchen zwischen den Ortsteilen Weesow und Willmersdorf eine Photovoltaikfreiflächenanlage (PV-Anlage) auf einer überbaubaren Fläche von max. ca. 178,3 ha zu errichten. Aufgrund der anstehenden Novelle des EEG und der damit verbundenen Absenkung bzw. ggf. sogar dem Wegfall der Vergütung für PV-Freiflächenanlagen auf Ackerflächen stehen der Zeitpunkt und der Umfang der Realisierung derzeit noch nicht fest.

Gleichzeitig ist momentan unsicher, wann und in welchem Umfang verschiedene von der Projektgesellschaft vorgesehene Maßnahmen (wie z. B. die Beteiligung am Ausbau des im Plangebiet liegenden Plattenweges) bei einer Realisierung der PV-Anlage finanzierbar sind. Deshalb kann die Projektgesellschaft für einzelne Maßnahmen derzeit keine Verpflichtungen eingehen. Dennoch will die Projektgesellschaft bei einer Realisierung an diesen festhalten. Lediglich die Entscheidung über den Umfang und den Zeitpunkt der Umsetzung muss wegen der grundlegend veränderten wirtschaftlichen Bedingungen bis zur Realisierung der PV-Anlage verschoben werden.

Städtebaulicher Vertrag
zum Bebauungsplan
"Energiepark Weesow-Willmersdorf"

Planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung der PV-Anlage soll der Bebauungsplan „Energiepark Weesow-Willmersdorf“ bilden (nachfolgend: „B-Plan“). Am 17.12.2009 hat die Stadtverordnetenversammlung den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Energiepark Weesow-Willmersdorf“ und zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werneuchen gefasst.

Die Stadt hat die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB und die Beteiligung der

Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB inzwischen durchgeführt.

Das Prinzip der öffentlichen Beteiligung von Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist im § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB festgeschrieben.

Die Stadt hat den B-Plan inzwischen beschlossen und im Wesentlichen förmlich beschlossen gemacht. Die Freiflächenausschleissungsverordnung (nachfolgend: „FFAV“) haben sich neue Rahmenbedingungen erschlossen. Die Projektgesellschaft hat über die Saba Projekt 22 GmbH & Co. KG im Rahmen der nunmehr auch im Ackerflächen eröffneten Ausschreibung einen Zuschlag für eine Teilfläche im Umfang von ca. 30 ha erhalten.

Aufgrund des Vorfalls der EEG-Merkmale im PV-Anlagen am Ackerflächen wurde die Realisierung des Projektes zwischenzeitlich. In der Fassung der Freiflächenausschleissungsverordnung (nachfolgend: „FFAV“) haben sich neue Rahmenbedingungen erschlossen. Die Projektgesellschaft hat über die Saba Projekt 22 GmbH & Co. KG im Rahmen der nunmehr auch im Ackerflächen eröffneten Ausschreibung einen Zuschlag für eine Teilfläche im Umfang von ca. 30 ha erhalten.

Gleichzeitig haben sich die finanziellen Rahmenbedingungen für die Realisierung von PV-Anlagen unter der FFAV stark verändert. Eine von der Projektgesellschaft aktuell als Teilrealisierung geplante Errichtung von PV-Anlagen ist daher nur umsetzbar, wenn auch die für die Wirtschaftlichkeit des Projektes prägenden Rahmenbedingungen des städtebaulichen Vertrages vom 29.06.2010 anwendbar werden.

Dies vorausgeschickt vereinbaren die Vertragsparteien Folgendes:

Städtebaulicher Vertrag
zum Bebauungsplan
"Energiepark Weesow-Willmersdorf"

§ 1

Vertragsgegenstand, Vertragsgebiet

- (1) Die Projektgesellschaft plant die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf den Flurstücken 2, 5 lfw., 7, 10 bis 19, 20/2, 153 bis 156 (z. T. nur lfw.), 169 lfw., 170 der Flur 1 der Gemarkung Weesow, dem Flurstück 102 der Flur 4 der Gemarkung Willmersdorf, und den Flurstücken 40 lfw., 41 lfw., 146 lfw. und 162 lfw. Der Flur 5 der Gemarkung Willmersdorf (Vorhabenfläche). Die Lage der Flurstücke ist dem als Anlage I zu diesem Vertrag beigelegten Lageplan zu entnehmen (rot umrandet). Die Flächen liegen im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Energiepark Weesow- Willmersdorf“ (Anlage II).
- (2) Die Grundstücke im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans stehen im Eigentum Dritter. Die Projektgesellschaft schließt mit den Grundstückseigentümern die für die Durchführung des Vorhabens erforderlichen Nutzungsverträge.
- (3) Die Projektgesellschaft verpflichtet sich nach Maßgabe der folgenden Regelungen zur Durchführung der nach den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie zum Rückbau der Photovoltaikanlage gemäß § 6 dieses Vertrages und zu den sonstigen aufgeführten Maßnahmen.
- (4) Gegenstand des vorliegenden Vertrags sind ferner
 - a) die Ausarbeitung der Entwürfe zum Bebauungsplan "Energiepark Weesow-Willmersdorf" für die Stadt Werneuchen, die Durchführung der Beteiligungsverfahren gemäß den gesetzlichen Bestimmungen, die Durchführung der Umweltprüfung, die Erstellung des Umweltberichts, die Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB, die Vorbereitung der Abwägung und die Durchführung des Monitorings gemäß § 4c BauGB sowie
 - b) die gleichzeitige Durchführung der Verfahrensschritte entsprechend a) zur Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt.
- (5) Die Projektgesellschaft beabsichtigt, entsprechend den Fördermöglichkeiten des FFV bei Vorliegen eines Zuschusses PV-Anlagen auf Teilflächen der in Anlage I und II bezeichneten Flächen zu realisieren (nachfolgend auch „Teilrealisierungen“). Aktuell ist die Teilrealisierung einer Fläche im Umfang von ca. 30 ha geplant (vgl. Anlage III).

**Städtebaulicher Vertrag
zum Bebauungsplan
"Energiepark Weesow-Willmersdorf"**

§ 2

Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind

Städtebaulicher Vertrag
zum Bebauungsplan
"Energiepark Weesow-Willmersdorf"

- a) der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage I)
- b) die Planzeichnung samt textlicher Beschreibung des Bebauungsplans „Energiepark Weesow-Willmersdorf“, einschließlich des Maßnahmenkonzepts (Anlage II).
- c) Lageplan, Lagebeschreibung einer Fläche in Untereinheiten 30 ha groß (Anlage III)
- d) Lageplan alternative Erschließung, Schallplan (Baubestimmungen für Teilregulierung) (Anlage IV)

§ 3

Durchführung der Planung

- (1) Die Stadt überträgt der Projektgesellschaft die Vorbereitung und Durchführung sämtlicher Verfahrensschritte zu den Bauleitplanverfahren nach Maßgabe des § 4b BauGB.
- (2) Die Projektgesellschaft kann auch ein Planungsbüro ihrer Wahl mit der Erstellung des Bebauungsplans und der Änderung des Flächennutzungsplans beauftragen. Die Beauftragung erfolgt durch die Projektgesellschaft oder durch ein gesellschaftsrechtlich mit ihr verbundenes Unternehmen im eigenen Namen und auf eigene Kosten.
- (3) Die Projektgesellschaft bzw. das von ihr nach Abs. 2 beauftragte Planungsbüro hat die Entwürfe des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans einschließlich der Planzeichnungen und Begründungen, die Entwürfe des Umweltberichts und die Entwürfe zur Vorbereitung der Abwägung einschließlich notwendiger Fachgutachten in enger Abstimmung mit der Stadt und nach Maßgabe der Stadt unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen zu erstellen.
- (4) Die Projektgesellschaft verpflichtet sich, die bei der Ausarbeitung der Unterlagen für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes erzeugten digitalen Plangrundlagen auf den gesamten Flächennutzungsplan der Stadt Weesow zu erstrecken und ebenso wie die Plangrundlage für den Bebauungsplan der Stadt als AutoCAD und PolyGIS Dateien zu übergeben. Diese Planunterlagen und Dateien zu den beiden Bauleitplanverfahren gehen ins Eigentum der Stadt über.

**Städtebaulicher Vertrag
zum Bebauungsplan
"Energiepark Weesow-Wilmersdorf"**

- (5) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass durch diesen Vertrag die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadtverordnetenversammlung insbesondere in Hinblick auf die planerischen Abwägungen gemäß § 1 Abs. 6, 7 BauGB bei der Beschlussfassung über die Satzung sowie während des gesamten Aufstellungsverfahrens nicht berührt werden.
- (6) Ein Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplans besteht nicht. Aus dem vorliegenden Vertrag ergibt sich auch kein Anspruch der Projektgesellschaft oder der Grundstückseigentümer auf Erstattung der ihnen entstandenen Kosten für den Fall, dass der Bebauungsplan nicht oder nicht mit dem vorgesehenen Inhalt zustande kommt. Gleiches gilt für den Fall der Aufhebung des Bebauungsplans oder seine Nichtanwendung durch eine Behörde oder ein Gericht.
- (7) Die Projektgesellschaft erkennt den Bebauungsplan „Energiepark Weesow- Wilmersdorf“ mit den beabsichtigten Festsetzungen für sich und ihre Rechtsnachfolger verbindlich an.

§ 4

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- (1) Für den Fall, dass die Projektgesellschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Solaranlagen aufstellt, verpflichtet sich diese, die erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere des Maßnahmenkonzepts (Anlage II), einschließlich der regelmäßig erforderlichen Entwicklungs- und Bestandspflege auf eigene Kosten durchzuführen. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nach den im Bebauungsplan/Maßnahmenkonzept vorgegebenen Zeitvorgaben, falls zeitliche Vorgaben nicht existieren, spätestens mit Fertigstellung des Solarparks abzuschließen. Pflegemaßnahmen sind – soweit nicht ausdrücklich anders geregelt – jährlich durchzuführen. Weitergehende Anforderungen der zuständigen Naturschutzbehörden auf der Grundlage gesetzlicher Bestimmungen bleiben unberührt.
- (2) Stellt die Projektgesellschaft nur auf einer Teilfläche Solaranlagen auf, so ist der Umfang der durchzuführenden Ausgleichs, Ersatz- und Pflegemaßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Naturschutzbehörden entsprechend anzupassen. Die Einzelheiten sind dann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären.

Städtebaulicher Vertrag
zum Bebauungsplan
"Energiepark Weesow-Willmersdorf"

- (3) Bei Realisierung oder Teilrealisierung sichert die Projektgesellschaft die für die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entsprechend den Vorgaben der Baurechnung erforderlichen Grundstücke dauerhaft vertraglich.
- (4) Bei der Bauantragsstellung hat die Projektgesellschaft Absprachen mit dem Landesumweltamt und der Unteren Naturschutzbehörde zum Monitoring am Weesower Luch zu treffen.
- (5) Mit Baubeginn hat die Projektgesellschaft bei der Stadt Werneuchen 10.000,00 Euro für die Durchführung wasserhaltender Maßnahmen am Weesower Luch zu Gunsten der Stadt auf ein noch zu benennendes Konto zu hinterlegen. Im Falle von Teilrealisierungen teilt sich der vorgenannte Betrag in Höhe von 10.000,00 € wie folgt auf:

Bezugsbasisgrundlage für den Gesamtbau in Höhe von 10.000,00 € ist eine Fläche von 733 m². Im Falle einer Teilrealisierung wird entsprechend der anteiligen Aufteilung der zu erhaltenden wasserhaltenden Fläche von ca. 733 m² der Anteil des Bauherrn in Höhe von ca. 261,00 €.

§ 5

Wegeausbau

- (1) Für den Fall, dass die Projektgesellschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Solaranlagen aufstellt, verpflichtet sich diese ferner, dort den Ausbau des bisherigen sog. Plattenweges zu einem Fuß-, Rad- und Landwirtschaftsweg (vgl. die in Anlage II gekennzeichnete Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) sowie den Ausbau des Feldweges vom Borgsee nach Willmersdorf mit einer zweckgebundenen Zahlung an die Stadt zu unterstützen. Ziel soll sein, diesen Weg an das Regionale Radwegenetz anzubinden. Die Höhe der zweckgebundenen Zahlung bestimmt sich nach dem Umfang der Realisierung des Solarparks, d. h., dass die Kosten für den Ausbau bei vollständiger Realisierung des geplanten Solarparks vollständig, im Übrigen nur entsprechend anteilig getragen werden.

Es ist sicherzustellen, dass der Weg auch für den Anliegerverkehr (Solarpark) frei ist.

- (2) Die Stadt wird einen Ausbau und eine Anbindung des vorgenannten sogenannten Plattenweges erst nach einer Gesamtrealisierung von PV-Anlagen im Vertragsgebiet (vgl. § 1 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Anlagen I und II) in Angriff nehmen. Die Vertragsparteien gehen von geschätzten Kosten von ca. 400.000,00 € aus. Daran übernehmen soll der Vertragspartner

Städtebaulicher Vertrag
zum Bebauungsplan
"Energiepark Weesow-Willmersdorf"

Die Betrag einer unterstühenden zweckgebundenen Zahlung eines Eigenanteils des Stadt in Höhe von zu erzielenden 25 % maßessen. Ein zahlungsfähiger Betrag ist nach Fertigstellung einer Teilabsicherung derassen an dem mit dem Gesamtwertung von 250 ha bezeichnenden Flächenabschl. auf ein von der Stadt maßrichtliches Verordnungsamt zu zahlen, d. h. für eine Fläche von 30 ha 11.425,30 €.

Der Fokuzus zum Energie nach Willmersdorf wird die Projektgesellschaft vorfall Baubereit einer Teilabsicherung zur Erschließung als Selbstweg (Grundstück) ausbauen und aufbauen. IV) Nach Durchführung der Baumaßnahmen soll dieser Weg zur Erschließung der PV-Anlagen und zum landwirtschaftlichen phänom zu Verfügung stellen.

§ 6

Erschließung und Haftung

- (1) Die PV-Anlage wird über die Landesstrasse 30 erschlossen. In den Sondergebieten selbst sind keine Erschließungsstraßen erforderlich. Die öffentlichen Straßen und Wege dürfen nur im Rahmen der Widmung und der zulässigen Achslast benutzt werden.
- (2) Die Projektgesellschaft wird, soweit dies im Zuge der Realisierung ohne Durchführung von Erschließungsmaßnahmen (d. h. ohne Ausbau oder Neubau von Wegen oder Straßen) faktisch und rechtlich möglich und wirtschaftlich vertreibbar ist (Begründung von ggf. erforderlichen Nutzungsrechten auf den zur PV-Anlage führenden Plattenwegen zu marktüblichen Konditionen), durch die Wahl alternativer Wege sicherstellen, dass die Zufahrt für den Lastwagenverkehr nicht durch die Ortslagen Weesow und Willmersdorf erfolgt.
- (3) Die Projektgesellschaft haftet für alle etwaigen Schäden an den zur Vorhabenfläche führenden Straßen und Wegen, die im Rahmen der Baumaßnahme, bei der Wartung, Reparatur oder dem Abbau der Photovoltaikanlage durch ihn und den Betreiber der Anlage oder deren Beauftragte entstehen. Die Projektgesellschaft lässt diese auf eigene Kosten umgehend nach Abschluss der Baumaßnahmen beheben.
- (4) Für Teilrealisierungen für SO I und SO II ist eine Erschließung abweichend von § 6 Abs. 1 d. h. abweichend von einer Erschließung über die Landesstrasse 30, möglich (mit Anlauf-EG)

Städtebaulicher Vertrag
zum Bebauungsplan
"Energiepark Weesow-Willmersdorf"

§ 7

Rückbauverpflichtung

- (1) Die Projektgesellschaft verpflichtet sich, errichtete Solaranlagen vollständig, eingeschlossen die erdgebundene Verkabelung innerhalb eines Jahres nach Ablauf der in den Gestaltungsverträgen festgelegten Nutzungsdauer, spätestens jedoch bis zum Ablauf der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsdauer auf eigene Kosten rückzubauen. Die Rückbauverpflichtung gilt auch im Falle des Abbruchs der Baumaßnahmen und des Nichtbetriebs der PV-Anlage über einen Zeitraum von mehr als 12 Monaten. Der Abbruch der Baumaßnahmen sowie das Nichtbetreiben der PV-Anlage sind der Stadt unverzüglich anzuzeigen.

- (2) Die Projektgesellschaft verpflichtet sich, im Falle der Realisierung des Vorhabens eine ausreichende Sicherheit für die Kosten des Rückbaus in Höhe von 25,- Euro/Anlage/kwp zu Gunsten der Grundstückseigentümer zu hinterlegen. Das Vorliegen der Sicherheit weist die Projektgesellschaft gegenüber der Stadt nach. Die Sicherheit wird jeweils fällig mit Fertigstellung eines Bauabschnitts, d.h. eines Sondergebiets.

§ 8

Sitz der Projektgesellschaft

(1) Aufgrund der vorstehend bei Realisierung des Solarparks durchzuführenden Ausgleichs-, Instand- und Pflegemaßnahmen über einen Zeitraum von 25 Jahren ist eine möglichst umfassende Absicherung dieses Maßstabes anzustreben. Dieser soll die in Zusammenhang mit der PV-Anlage anfallende Gewerbesteuer in der Stadt Wernuchen verbleiben.

(2) Die Projektgesellschaft verpflichtet sich deshalb mit Beginn der Sitz der Gesellschaft nach der Gesellschaftssatzung dahingehend zu ändern, dass sich diese in der Stadt Wernuchen befindet. Gleichzeitig verpflichtet sich die Projektgesellschaft in diesem Fall, den Sitz der Gesellschaft bis zur Inbetriebnahme des Solarparks nach Wernuchen zu verlegen. Da die in Abs. 1 aufgezählten und in diesem Vertrag und den Anlagen konkretisierten Maßnahmen auch möglichst wirksam durchzuführen oder bei einer Durchführung durch Dritte kontrollieren zu können, wird die

**Städtebaulicher Vertrag
zum Bebauungsplan
"Energiepark Weesow-Willmersdorf"**

Projektgemeinschaft den Situations- und Lageplan, Bauleistungs- und Energiepassplan der Stadt Merseburg beifügen.

- (3) Die Projektgemeinschaft verpflichtet sich im Falle der Klärung der PV-Anfrage an eine andere Seitenergellösung durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen sicherzustellen, dass diese ihren Geschäftszweck erfüllt in der Stadt Merseburg ist.
- (4) Falls die Projektgemeinschaft bzw. SHZ nicht gemäß Abs. 2 vorgeht, ist der Stadt Merseburg während der gesamten Bauzeit nach Abs. 1 und 2 die Energieerzeugung im Stadt- und Vorzugsgebiet Merseburg 001 001 zufließen zu lassen.

Städtebaulicher Vertrag
zum Bebauungsplan
"Energiepark Weesow-Willmersdorf"

§ 8

4

Kostentragung

- (1) Die Projektgesellschaft übernimmt sämtliche Kosten dieses Vertrages, der Planungsverfahren und der Realisierung des Bebauungsplans, insbesondere die Planungs-, Erschließungs- und Durchführungskosten. Kosten für die Vermessung. Ausgenommen sind die der Stadt entstehenden verwaltungsinternen Personal- und Sachkosten, die diese selbst zu tragen hat.
- (2) Zu den durch die Planung veranlassenen Kosten gehören auch Rechtsanwaltskosten, die der Stadt durch die bei der Kanzlei „LOH Rechtsanwälte“ in Anspruch genommene Rechtsberatung zum Bebauungsplan „Energiepark Weesow-Willmersdorf“ entstanden sind, bis zu einer Höhe von 5.000,- € brutto. Die Projektgesellschaft stellt die Stadt auf erste Anforderung von einer etwaigen Zahlungsverpflichtung frei.

§ 9

0

Rechtsnachfolge

- (1) Die Projektgesellschaft verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen ihrem Rechtsnachfolger mit Weitergabepflicht weiterzugeben. Die Übertragung ist der Stadt schriftlich anzuzeigen.
- (2) Die Projektgesellschaft haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung der in dem Vertrag geregelten Verpflichtungen neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt diese nicht ausdrücklich aus der Haftung entlassen hat. Die Projektgesellschaft ist aus der Haftung zu entlassen, wenn die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und der sonstigen in diesem Vertrag vereinbarten Maßnahmen realisiert ist.

Städtebaulicher Vertrag
zum Bebauungsplan
"Energiepark Weesow-Willmersdorf"

§ 10

1

Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für eine Änderung des Schriftformerfordernisses. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und die Projektgesellschaft erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch zutässige zu ersetzen, die dem Sinn des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich möglichst nahe kommen.

§ 11

Kündigung

- (1) Die Projektgesellschaft kann diesen Vertrag kündigen, wenn die Ausführung des Vertrages, insbesondere die Realisierung des geplanten Solarparks, rechtlich unmöglich oder wirtschaftlich unvertretbar geworden ist.
- (2) Die Rückbauverpflichtung gemäß § 6 des Vertrages bleibt auch in diesem Fall bestehen.
- (3) Im Falle der Kündigung des Vertrages kann die Projektgesellschaft Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend machen. Insbesondere werden Kosten nicht zurückerstattet.

Städtebaulicher Vertrag
zum Bebauungsplan
"Energiepark Weesow-Willmersdorf"

§ 12

3

Wirksamwerden

Der Vertrag wird mit Unterzeichnung wirksam.

(Ort, Datum)

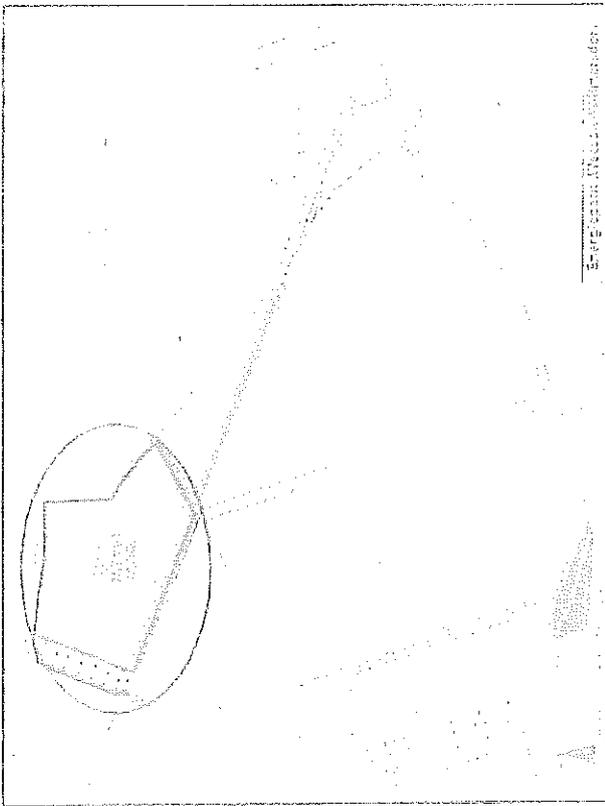
(Ort, Datum)

Burkhard Horn
Bürgermeister der Stadt Wernau-
chen

Klaus Hoff
für die Solarprojekt V GmbH

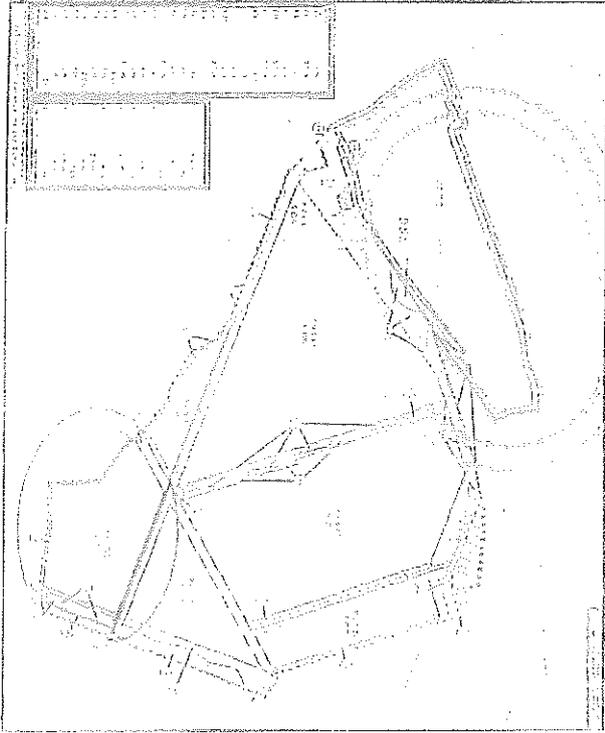
Anlagen:

- Anlage I: Lageplan mit der Darstellung des Vertragsgebiets
- Anlage II: Planzeichnung zum Bebauungsplan „Energiepark Weesow-Willmersdorf“ samt
lexicaler Beschreibung und Maßnahmekonzept
- Anlage III: Lageplan aktuelle Teilrealisierung
- Anlage IV: Lageplan alternative Zuwegung

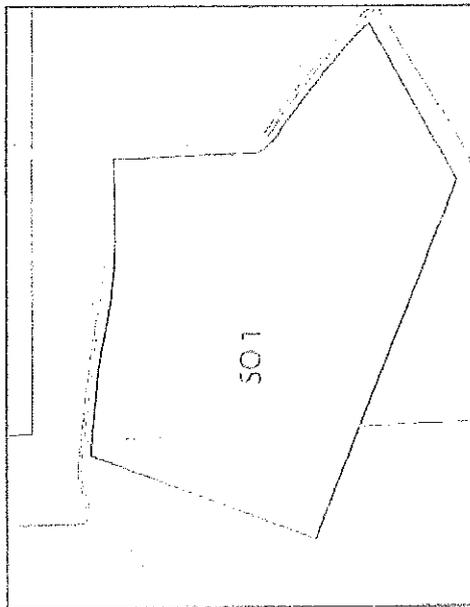


Energiepark Weesow-Willmersdorf

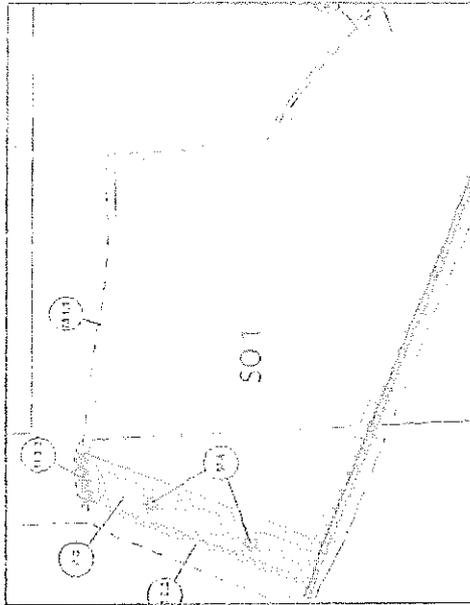
B-Plan Energiepark Weesow-Willmersdorf



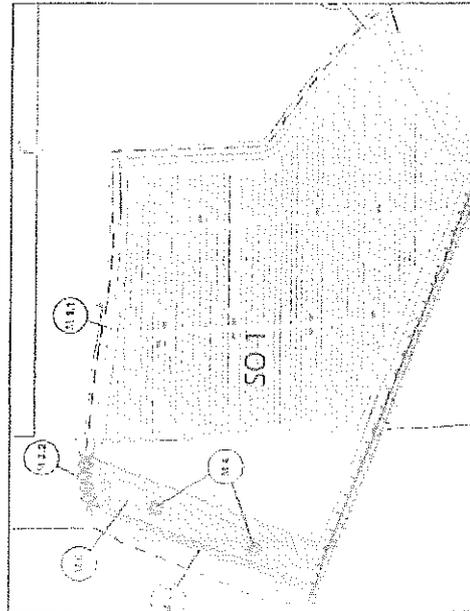
Maßnahme-Konzept



Baufeld SO 1 mit Liegenschaften



Ausgleichsmaßnahmen



Maßnahmenplanung für ein 10 MWp-Projekt

Anlage IV

