

STÄDTEBAULICHER VERTRAG

zwischen der

Stadt Schmallenberg

Unterm Werth 1

57392 Schmallenberg

vertreten durch _____

– nachstehend „**Stadt**“ genannt –

und

der BRP Buß Regenerative Projekte GmbH

Nordring 82

46325 Borken

vertreten durch den Geschäftsführer Andre Buß, Raphael Wardecki oder Jörn Bringewat

– nachstehend „**Vorhabenträgerin**“ genannt –

zusammen „**Vertragsparteien**“ genannt

wird folgender Vertrag geschlossen:

PRÄAMBEL

Auf Teilflächen um die Ortslage 57392 Schmallenberg mit einer Größe von ca. 6,9 ha plant die Vorhabenträgerin die Umsetzung eines Vorhabens bestehend aus einer Photovoltaik-Freiflächenanlage (nachfolgend als „**VORHABEN**“ bezeichnet). Das **VORHABEN** befindet sich in der Vorplanung und nach dem aktuellen Planungsstand wird beabsichtigt, die in der **Anlage 1** dargestellten Flurstücke zu überplanen. Der aktuelle-Planungsstand ist in der **Anlage 2** dargestellt.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des **VORHABEN** soll durch einen Bebauungsplan gesichert werden. Die Stadt hat in Ihrer Sitzung am 27.03.2025, die verfahrensleitenden Aufstellungsbeschlüsse für den Bebauungsplan Nr. 183 „Solarpark Wormbacher Berg“ und die 49. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Schmallenberg gefasst. Planungsziel ist die darstellende Ausweisung eines „Sonstigen Sondergebietes - Solaranlage“ anstelle der derzeit dargestellten „Fläche für die Landwirtschaft“ zum Zwecke der bauplanungsrechtlichen Vorbereitung der Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage.

Der Terminus „Bauleitplanverfahren“ umfasst im folgenden Vertrag die 49. FNP-Änderung sowie den Bebauungsplans Nr. 183 „Solarpark Wormbacher Berg“.

Die Vorhabenträgerin ist zu Übernahme der entstehenden Kosten der Stadt für die Bauleitplanverfahren bereit (§ 11 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Dies vorausgesetzt vereinbaren die Vertragsparteien nachfolgende Regelungen.

§ 1 Vertragsgegenstand

1. Ziel und Zweck des Vertrages ist die Vereinbarung der Kostenübernahme der Durchführung der **Bauleitplanverfahren** der Stadt durch die Vorhabenträgerin. Die Stadt zeigt sich grundsätzlich mit den Planungen der Vorhabenträgerin aus städtebaulichen Gründen einverstanden.
2. Ziel der Bauleitplanung ist es, mit Blick auf § 1 Absatz 3 Satz 1 und Absatz 4 BauGB im rechtlich zulässigen Maße städtebauliche Interessen und Ziele der Stadt im Zusammenhang mit dem VORHABEN zu sichern und so die Anforderungen an die städtebauliche geordnete Bodennutzung in ihrem Stadtgebiet zu gewährleisten.
3. Die Stadt hat bereits am 27.03.2025 einen Aufstellungsbeschluss für die Bauleitplanverfahren hinsichtlich des in Anlage 1 gekennzeichneten Vorhabengebiets mit dem Ziel der Umsetzung des Vorhabens gefasst. Die Stadt wird das entsprechenden Planungsverfahren nach den Vorgaben des BauGB zügig und zweckmäßig durchführen.
4. Dieser Vertrag hat keinen Einfluss auf eine ergebnisoffene Bauleitplanung der Stadt. Die Bauleitplanverfahren werden ausschließlich nach den Vorgaben des BauGB durchgeführt. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass auf ein konkretes Ergebnis der Bauleitplanverfahren kein Anspruch besteht (§ 1 Absatz 3 BauGB).

§ 2 Kostenübernahme durch die Vorhabenträgerin

1. Sollte der Stadt aufgrund der **Bauleitplanverfahren**, der Errichtung und/oder dem Betrieb des Vorhabens Kosten im Zusammenhang mit Planungen, Gutachten, Expertisen, wie z.B. für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Grünflächenplanungen oder rechtlicher Beratung, die für den Abschluss dieses oder anderer hiermit in Zusammenhang stehender Verträge usw. entstehen, trägt dafür die Vorhabenträgerin diese Kosten (inkl. Umsatzsteuer gegen Rechnung). Dies gilt insbesondere auch für alle Kosten, die durch die erforderlichen **Bauleitplanverfahren** einschließlich aller Kosten für eventuell anfallenden Gutachten, fachliche Beurteilungen und erforderliche amtliche Planungsunterlagen entstehen. Verwaltungsmehrkosten der Stadt können gegen angemessenen pauschalen Ansatz vergütet werden. „Sowieso“-Kosten der Stadt (insb. Kosten der Durchführung von Ratssitzungen) sind nicht übernahmefähig.
2. Die Kosten, die der Vorhabenträgerin im Rahmen ihrer eigenen Planung und im Zusammenhang mit der Errichtung des Vorhabens entstehen, trägt die Vorhabenträgerin oder ein mit ihr verbundenes Unternehmen.

§ 3 Pflichten der Vertragsparteien

1. Die Vorhabenträgerin wird für die Durchführung der **Bauleitplanverfahren** notwendigen Unterlagen beibringen oder die Stadt bei der Beschaffung unterstützen, wenn diese dies fordert, und die Kosten tragen. Die Stadt verpflichtet sich, die Vorhabenträgerin bei der Auswahl von Sachgutachtern und Experten zu konsultieren. Die Stadt behält jedoch die endgültige Entscheidung.

2. Die Stadt oder die Vorhabenträgerin in Absprache mit der Stadt werden für die Durchführung der **Bauleitplanverfahren** ein geeignetes Planungsbüro beauftragen. Die Rechnungstellung erfolgt, soweit keine zwingenden Gründe entgegenstehen, direkt an die Vorhabenträgerin. Im Falle der direkten Beauftragung durch die Vorhabenträgerin achtet diese darauf, dass nötige Weisungsbefugnisse der Stadt gegenüber dem Planungsbüro zur Sicherung der Planungshoheit der Stadt vereinbart werden. Die Kostentragung richtet sich nach § 4 dieses Vertrages. Vorschläge der Vorhabenträgerin werden bei der Auswahl des Planungsbüros angemessen berücksichtigt. Die Stadt achtet darauf, dass eventuelle vergabe- und haushaltsrechtliche Vorgaben gewahrt sind.
3. Notwendige Fachgutachten, die sich aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und/oder bei der Vorbereitung der Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange unter- und gegeneinander ergeben (z.B. naturschutzfachliche Gutachten, Bodengutachten, Blendgutachten) oder solche Schritte der Sammlung des abwägungserheblichen Materials, die die Stadt für die fehlerfreie Abwägung für erforderlich hält, sind vom beauftragten Planungsbüro zu erstellen oder von diesem unterzuvergeben. Gutachten, Stellungnahmen und Informationen der Vorhabenträgerin, die für die Bauleitplanverfahren relevant sind, sind von dieser in das Verfahren in der notwendigen Form (insb. elektronische Dateiformate) einzubringen. Die Nutzungs- und Eigentumsrechte der Unterlagen gehen auf die Stadt über.
4. Sollten im Rahmen der **Bauleitplanverfahren** ergänzende Verfahren, insb. Zielabweichungsverfahren oder Raumverträglichkeitsprüfungen erforderlich werden, stimmen sich die Vertragsparteien einvernehmlich über Inhalte und Antragstellung ab.
5. Die Stadt wird die **Bauleitplanverfahren** entsprechend des BauGB und in ordnungsgemäßer Ausübung ihres Planungsermessens zügig führen. Die Vorhabenträgerin erklärt sich bereit, auf Wunsch der Stadt im Stadtgebiet eine Bürgerinformationsveranstaltung durchzuführen. Die Inhalte der Veranstaltung sind im Vorfeld mit der Stadt abzustimmen.
6. Sollten andere Vorhabenträger von Freiflächenphotovoltaikanlagen einen Antrag auf Baugenehmigung im Stadtgebiet stellen oder in dieser Hinsicht mit der Stadt in Kontakt treten, wird die Stadt die Vorhabenträgerin darüber informieren. Hintergrund ist, dass anderenfalls nachteilige Zusammenfassungenregelungen des § 24 EEG eintreten können, die das VORHABEN der Vorhabenträgerin, aber auch diejenigen der Dritten wirtschaftlich gefährden können.

§ 4 Kostentragung

1. Die Vorhabenträgerin übernimmt oder erstattet der Stadt – soweit rechtlich zulässig – alle Kosten, die dieser bei der Durchführung der **Bauleitplanverfahren** entstehen und ersatzfähig sind gegen Rechnungslegung. Dazu gehören insbesondere:
 - a. Honorare von Planungsbüros und für Fachgutachten, soweit nicht sowieso ein Auftragsverhältnis von Fachbüros mit der Vorhabenträgerin besteht;
 - b. Kosten der technischen Durchführung der Bauleitplanverfahren, bspw. Kosten für Kartenunterlagen usw.;
 - c. ersatzfähige verwaltungsinterne Kosten werden in Höhe von pauschal 1.800 EUR (brutto) in Ansatz gebracht und von der Vorhabenträgerin getragen (Personal- und Sachkosten der Stadt);
 - d. Honorare für Rechtsanwaltskosten gem. RVG, soweit diese im Zusammenhang mit den Bauleitplanverfahren stehen und erforderlich sind, insb. bei der Notwendigkeit vertraglicher Verhandlungen, sowie Rechtsverteidigungskosten bei Rechtsbehelfen Dritter gegen die Bauleitplanverfahren oder im Falle von justiziablen Bürgerbegehren.

2. Die vereinbarten Regelungen zur Kostenübernahme bestehen unabhängig von dem Ausgang der von der Stadt eingeleiteten **Bauleitplanverfahren**, soweit kein willkürliches Handeln der Stadt vorliegt. Die Verpflichtung zur Kostenübernahme entfällt in jedem Fall ab dem Zeitpunkt, in dem die **Bauleitplanverfahren** ergebnislos abgebrochen werden. Die Vorhabenträgerin hat alle bis zu diesem Zeitpunkt bei der Stadt angefallenen Kosten zu übernehmen, unabhängig vom Rechnungszeitpunkt.

§ 4a Erschließungsmaßnahmen

1. Die Vorhabenträgerin übernimmt – soweit die Bauleitplanverfahren positiv abgeschlossen werden – die für das VORHABEN notwendigen Erschließungsmaßnahmen auf eigene Kosten.
2. Der Vorhabenträgerin wird das Recht eingeräumt, die Stadteigenen 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 Stadt als Straßenbaulastträgerin. Etwaig erforderliche Sondernutzungserlaubnisse werden seitens der Stadt, soweit diese zuständig ist, erteilt; Die Vorhabenträgerin stellt ggf. einen gesonderten Antrag.
3. Es obliegt der Vorhabenträgerin, von der im Übrigen 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 Stadt wird die Vorhabenträgerin bei der Erlangung der erforderlichen Genehmigung unterstützen, soweit ihr dies möglich ist.
4. Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen und der Nutzung des Vorhabens werden für die Stadteigenen Wege die Stadt und die Vorhabenträgerin nötigenfalls 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.
5. Die Stadt weist die Vorhabenträgerin darauf hin, dass Stadteigene (Wirtschafts-)Wege, Straßen und Brücken nur über eine eingeschränkte Tragfähigkeit verfügen können und aus diesem Grunde Gewichtsbeschränkungen bestehen oder Ertüchtigungsmaßnahmen erforderlich werden können.
6. Für Schäden, die auf Grund der Bauarbeiten oder vorzunehmender Maßnahmen an den an das Vorhaben angrenzenden vorhandenen Erschließungsanlagen eintreten, haftet der Vorhabenträger. Die Schäden hat der Vorhabenträger unverzüglich zu beseitigen.

§ 5 Sicherheitsleistungen

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, zur Sicherstellung der im Umweltbericht festgelegten Ausgleichsmaßnahmen und etwaiger Schäden an Wegen, die durch den Nutzer in Folge einer vorhabenbezogenen Baumaßnahme entstehen, eine Sicherheit zu leisten. Die Höhe und Art der zu leistenden Sicherheit wird im Durchführungsvertrag festgelegt.

§ 6 Beendigungsrechte

1. Die Vorhabenträgerin ist berechtigt, von dem Vertrag einseitig zu beenden, wenn die Bauleitpläne nicht innerhalb von drei Jahren nach Vertragsabschluss in Kraft getreten sind oder die

Durchführung der Bauleitplanverfahren zwischenzeitlich obsolet wird (bspw. bei Erhalt einer Baugenehmigung aufgrund gesetzlicher planungsrechtlicher Regelungen).

2. Die Stadt ist berechtigt den Vertrag einseitig zu beenden, wenn die Vorhabenträgerin ihren Verpflichtungen aus diesem Vertrag insbesondere nach § 2 „Kostenübernahme durch die Vorhabenträgerin“ auch nach Einräumung einer angemessenen Frist nicht nachkommt.
3. Die ordentliche Kündigung wird ausgeschlossen. Die Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Die Beendigung oder Kündigung des Vertrages führt nicht zu Rückzahlungsansprüchen.

§ 7 Rechtsnachfolge

Soweit ein Dritter anstelle der Vorhabenträgerin das VORHABEN übernimmt, ist die Vorhabenträgerin verpflichtet, alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf die neue Vorhabenträgerin zu übertragen. Die Stadt muss unter der Bedingung der Übernahme aller Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung jeder Rechtsnachfolge zustimmen. Es dürfen keine Bedenken an der Zuverlässigkeit oder der Leistungsfähigkeit des Dritten bestehen. Die Vereinbarungen gelten für alle weiteren Umstände, die zu einem Betreiberwechsel führen, entsprechend. Im Übrigen bleibt die Vorhabenträgerin der Stadt verpflichtet.

§ 8 Schlussbestimmungen

1. Die Vertragsparteien bestätigen sich gegenseitig, dass die Regelungen dieses Vertrages insgesamt und im Einzelnen angemessen sind, im sachlichen Zusammenhang mit den vereinbarten Leistungen stehen und Voraussetzungen oder Folgen des geplanten Vorhabens sind.
2. Diese Vereinbarung unterliegt der Schriftform, § 11 Abs. 3 BauGB. Dies gilt auch für Änderungsvereinbarungen. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht und wären unwirksam. Die Stadt hat für den Abschluss des Vertrages einen Ratsbeschluss zu erwirken.
3. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise ungültig sein oder werden, vereinbaren die Vertragsparteien ausdrücklich, dass hiervon die Gültigkeit der anderen Vertragsteile nicht berührt wird. Die Vertragsparteien verpflichten sich vielmehr, die ungültigen Bestimmungen durch gültige Regelungen zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Gehalt der ungültigen Bestimmungen so weit wie möglich entsprechen.
4. Soweit im Rahmen der **Bauleitplanverfahren** außerhalb der Plangebiete liegende Ausgleichs-, Pflege- oder Artenschutzmaßnahmen umgesetzt werden sollen, regeln die Parteien dies gem. § 1a Abs. 3 Satz 4, § 135a und § 11 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB gesondert.
5. Folgende Anlagen werden als fester Bestandteil zu diesem Vertrag genommen:

Anlage 1 Auflistung der betroffenen Flurstücke

Anlage 2 Aktuelle Planungsunterlagen

,

,

Vorhabenträgerin

Stadt

Anlage 1 Auflistung der betroffenen Flurstücke

Gemarkung	Flur	Flurstück
Schmallenberg	30	4, 156

Anlage 2 Aktuelle Planungsunterlagen

