

## **Städtebaulicher Vertrag**

zum Bebauungsplan „Werbach Kümmelberg“ auf Flurstücken der Gemarkung Wenkheim im Gewinn  
Kümmelberg

Zwischen

Gemeinde Werbach  
Hauptstraße 59  
97956 Werbach

vertreten durch Herrn Bürgermeister Ottmar Dürr, ebenda.

- nachfolgend „Gemeinde Werbach“ genannt -

und

Vorhabenträgerin  
EnerGeno Heilbronn-Franken eG  
Bildungscampus 3  
74076 Heilbronn

vertreten durch die Vorstände Georg Dukiewicz und Lukas Bühler, ebenda.

- nachfolgend „Vorhabenträgerin“, genannt -

- beide Vertragsparteien zusammen werden nachfolgend Parteien genannt –

### **Präambel**

In 97956 Werbach soll auf der Gemarkung des OT Wenkheim, im Gewinn Kümmelberg, eine Photovoltaikfreiflächenanlage (PV-Anlage) realisiert werden (nachfolgend als „Vorhaben“ bezeichnet). Das Gebiet der geplanten PV-Anlage Kümmelberg ist in Anlage 1. Die Vorhabenträgerin ist Pächterin der Flurstücke und Projektiererin des Vorhabens. Die PV-Anlage soll durch eine Gesellschaft, der EnerGeno Kümmelberg GmbH & Co. KG i.G., betrieben werden. Die Gesellschaft ist eine Tochtergesellschaft der Bürgerenergiegenossenschaft EnerGeno Heilbronn-Franken eG.

Im Gewinn Rosenberg des OT Wenkheim soll eine weitere PV-Anlage errichtet werden, deren Eigentümerin eine Gesellschaft der Stadtwerker Tauberfranken sein wird. Um eventuell Synergien zu erschließen, könnten z.B. beide PV-Anlagen gemeinsam geplant, gemeinsame Gutachten erstellt, ein gemeinsamer Netzanschluss realisiert und beim gemeinsamen Bau die gleichen PV-Module verwendet werden. Die genauen Modalitäten einer Zusammenarbeit der beiden Gesellschaften, auch eventuell für einzelne Schritte, sind in separaten Verträgen zu regeln.

Die Planung ist Hintergrund des vorliegenden Städtebaulichen Vertrages sowie des parallel dazu laufenden Bebauungsplanverfahrens.

Die Gemeinde Werbach wird das entsprechende Verfahren einleiten. Der Kriterienkatalog der Gemeinde Werbach ist zu beachten.

## §1 Vertragsgegenstand

- (1) Gegenstand dieses Vertrages ist
  - a. Leistungen der Vorhabenträgerin:
    - Beauftragung eines Planungsbüros zur Erstellung der gesamten Bebauungsplanunterlagen für den Bebauungsplan „Werbach Kümmelberg“.
    - Beauftragung ggfs. erforderlicher weiterer externer Fachplaner sowie Beauftragung von für den Bebauungsplan erforderlichen Fachgutachten, insbesondere des Umweltgutachtens und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung
    - Tragung der Kosten für das Planungsbüro sowie die externen Fachplaner und Gutachten
    - Tragung der verwaltungsinternen Personal- und Sachkosten der Gemeinde Werbach, die nicht als notwendige hoheitliche Verfahrensschritte von der Gemeinde Werbach selbst durchgeführt werden müssen, vgl. auch § 8 Abs. 3,
    - Sicherung und Durchführung der naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die für die Errichtung der Photovoltaikanlagen Kümmelberg und Rosenberg erforderlich werden, vgl. auch § 4.
  - b. Leistungen der Gemeinde Werbach:
    - Fassung der förmlichen Beschlüsse zur Durchführung der Bauleitplanung inkl. Vollzug aller erforderlichen Abwägungsschritte in eigener und alleiniger Verantwortung
    - Durchführung evtl. notwendiger Genehmigungs- oder Anzeigeverfahren sowie der Ausfertigung der Bauleitplanung
    - Durchführung der im Verfahren geforderten Verfahrensschritte mit Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeitsbeteiligung
- (2) Die Parteien sind sich bewusst, dass ein Rechtsanspruch für die Vorhabenträgerin auf rechtsverbindliche Aufstellung eines Bebauungsplans sowie eine etwaig notwendige Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für das Plangebiet durch diesen Vertrag nicht begründet wird. Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Gemeinde Werbach, insbesondere im Hinblick auf planerische Aufgaben nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB, bleiben durch diesen Vertrag unberührt.
- (3) Das Vertragsgebiet umfasst die Flächen im Gewann Kümmelberg (siehe Anlage 1)
- (4) Über Grundstücksnutzungsverträge mit den Grundstückseigentümern hält die Vorhabenträgerin die Nutzungsrechte an der genannten Fläche für das Bauvorhaben oder wird solche abschließen. Die Sicherung der grundbuchrechtlichen Eintragung eines Erstellungs-, Betriebs- und Nutzungsrechtes (beschränkt persönliche Dienstbarkeit) auf den jeweiligen Grundstücken ist Bestandteil der jeweiligen Grundstücksnutzungsverträge zwischen der Vorhabenträgerin und den jeweiligen Grundstückseigentümern.
- (5) Die Planungsunterlagen für das Bebauungsplanänderungsverfahren werden der Gemeinde Werbach unentgeltlich zur Verfügung gestellt. Die Vorhabenträgerin erhält alle Planungsunterlagen in digitaler Form und hat und behält ein umfassendes Nutzungsrecht an allen Planungsunterlagen, insbesondere an den Gutachten.
- (6) Die Vorhabenträgerin darf sich für die Entwicklung des Vorhabens und dem Bau der PV-Anlage auch Dritter, insbesondere der EnerGeno und deren Töchterunternehmen bedienen. Die Vorhabenträgerin darf hierzu die Rechte und Pflichten auf die noch zu gründende Projektgesellschaft, der EnerGeno Kümmelberg GmbH & Co. KG i.G, übertragen. Dieser Schritt ist eine Anforderung der finanzierenden Banken.

## **§2 Vertragsbestandteile**

Weiterer Bestandteil des Vertrages ist:

- **Anlage 1:** Darstellung des Gebiets der geplanten PV-Anlage Kümmeberg

## **§3 Beschreibung des Vorhabens**

Das Vorhaben umfasst die Errichtung einer Photovoltaikfreiflächenanlage auf einer nutzbaren Gesamtfläche von ca. 20 ha mit einer Gesamtleistung von ca. 15 MWp. Diese Angaben beruhen auf dem derzeitigen Planungsstand und können sich im Laufe des Bebauungsplanverfahrens durch eventuelle behördliche Auflagen oder verbesserte Solarmodule ändern.

Die Anlagen bestehen aus den Komponenten: Solarmodule, Aufständerung, Nebenanlagen wie Mess- und Schaltanlagen, Wechselrichter, Trafostation, Speicher sowie ober- und unterirdisch verlegter Kabel. Die Flächen werden jeweils von einer Zaunanlage umschlossen. Innerhalb der jeweiligen Anlage werden Zu- und Wartungswege errichtet.

Der erzeugte Strom wird in das Netz des zuständigen Netzbetreibers eingespeist. Die Einspeisemodalitäten und der genaue Einspeiseort werden mit dem zuständigen Netzbetreiber festgelegt.

## **§ 4 Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft**

- (1) Zum nachhaltigen Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft durch das Vorhaben hat die Vorhabenträgerin bzw. die Projektgesellschaft die im künftigen Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Vertragsgebiet (Anlage 1) auf ihre Kosten durchzuführen.
- (2) Die Vorhabenträgerin bzw. die Projektgesellschaft verpflichtet sich, die jeweiligen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf ihren gepachteten Grundstücken entsprechend den Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes fertig zu stellen. Die Vorhabenträgerin bzw. die Projektgesellschaft zeigt der Gemeinde Werbach die vertragsgemäße Herstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen schriftlich an.
- (3) Die Flächen für die Ausgleichsmaßnahmen sind durch die Vorhabenträgerin bzw. die Projektgesellschaft für die Dauer des Eingriffes zu unterhalten. Falls Ausgleichsflächen außerhalb des Vertragsgebietes erforderlich sind, ist dies durch eine eingetragene beschränkte persönliche Dienstbarkeit auf dem zugeordneten Grundstück zu sichern und der Gemeinde Werbach nachzuweisen. Für Ausgleichsflächen auf kommunalen Grundstücken ist die Eintragung einer Dienstbarkeit nicht erforderlich.

## **§ 5 Rückbauverpflichtung**

Nach Aufgabe des zulässigen Betriebes der jeweiligen Photovoltaikfreiflächenanlage hat die Projektgesellschaft auf ihre Kosten alle baulichen Anlagen einschließlich der Einzäunung abzubauen und zu entsorgen. Der Rückbau beinhaltet den Abbau der Modulgestelle und Module sowie der Ramppfosten vollständig sowie aller Erschließungsanlagen innerhalb von 12 Monaten nach der endgültigen Einstellung des Betriebs. Eine Sicherheitsleistung für die Rückbaukosten ist zu hinterlegen.

## **§ 6 Rechtsnachfolge/ Eintritt einer Betreibergesellschaft**

- (1) Die Vorhabenträgerin ist berechtigt, die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag an Dritte, insbesondere auf die vorgesehene Betreibergesellschaft, zu übertragen. Zur rechtswirksamen Übertragung der Vertragsrechte und Pflichten bedarf es der Anzeige an die Gemeinde und deren Zustimmung. Sobald der Rechtsnachfolger vollumfänglich in diesen städtebaulichen Vertrag eingetreten ist, ist die Vorhabenträgerin aus der Haftung gegenüber der Gemeinde Werbach entlassen.
- (2) Die Vorhabenträgerin ist berechtigt, vor oder nach Vertragsschluss an ihrer Stelle eine Betreibergesellschaft zu benennen, die dann vollumfänglich in die Rechte und Pflichten der Vorhabenträgerin eintritt.

## **§ 7 Kündigungsrechte**

Die Vorhabenträgerin ist berechtigt, durch schriftliche Erklärung diesen Städtebaulichen Vertrag fristlos zu kündigen, wenn

- (1) die Gemeinde Werbach den Abbruch des Bauleitverfahrens beschließt; oder
- (2) der künftige Bebauungsplan Festsetzungen enthält, die eine Realisierung der in der Präambel und in § 3 näher dargestellten Vorhaben von vorneherein ausschließt, z. Bsp., wenn nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zum Maß der Nutzung die technisch notwendigen Maße nicht erreichbar sind; oder
- (3) die für die Vorhaben erforderliche/n Genehmigung/en bzw. Erlaubnis/se nicht erteilt werden oder gravierende Nebenbestimmungen enthalten, die den Betrieb des Vorhabens für die Vorhabenträgerin nach deren Einschätzung unwirtschaftlich machen oder wenn die Genehmigung nach ihrer Erteilung im Rahmen eines Rechtsmittelverfahrens rechtskräftig ganz oder teilweise aufgehoben oder aus anderen Gründen rückgängig gemacht wird; oder
- (4) Änderungen der rechtlichen und/oder wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (z.B. der Einspeisevergütung nach dem EEG, kein Netzanschluss, Übergewinnbesteuerung) den Bau oder Betrieb der Vorhaben für die Vorhabenträgerin unmöglich oder nach deren Einschätzung unwirtschaftlich machen.

## **§ 8 Beiderseitige Verpflichtungen**

- (1) Den Vertragsparteien obliegt die Verpflichtung zur gegenseitigen Information und sonstigen vertraglichen Unterstützung. Von wesentlichen Ereignissen haben sich die Parteien jeweils ohne Verzögerung zu unterrichten.
- (2) Die Gemeinde Werbach wird rechtzeitig und ohne schuldhaftes Zögern alle für das Bauleitverfahren notwendigen Beschlüsse herbeiführen und sonstige Amtshandlungen vornehmen, die erforderlich oder sachdienlich sind. § 1 Abs. 2 bleibt unberührt.
- (3) Für die verwaltungsinternen Personal- und Sachkosten der Gemeinde Werbach, die nicht als notwendige hoheitliche Verfahrensschritte von ihr selbst durchgeführt werden müssen (siehe § 1 Abs. 1 a), erhält die Gemeinde Werbach eine pauschale Erstattung in Höhe von 2.475,00 €. Ein Teilbetrag in Höhe von 1.200,00 € ist fällig nach Fassung des Offenlegungsbeschlusses über den vertragsgegenständlichen Bebauungsplan. Ein zweiter Teilbetrag in Höhe von 1.275,00 € ist fällig nach Fassung des entsprechenden Satzungsbeschlusses. Die Vorhabenträgerin erhält von der Gemeinde Werbach jeweils eine Rechnung über die vorher genannten Beträge.

## **§ 9 Beteiligung der Kommune nach §6 EEG**

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben des EEG der Gemeinde eine Zahlung von 0,2 Ct/kWh zukommen zu lassen. Hierzu ist eine separate Vereinbarung zu schließen, die erst nach dem Rechtskräftigwerden des Bebauungsplans rechtswirksam geschlossen werden kann.

## **§ 10 Schlussbestimmungen**

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Gleiches gilt für die Änderung des Schriftformerfordernisses. Nebenabreden bestehen nicht.
- (2) Der Vertrag wird zweifach ausgefertigt. Die Gemeinde Werbach und die Vorhabenträgerin erhalten je eine Ausfertigung.
- (3) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrags nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrags rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

**§ 11 Wirksamwerden**

Der Vertrag wird mit der Unterschrift der Vertragsparteien rechtswirksam.

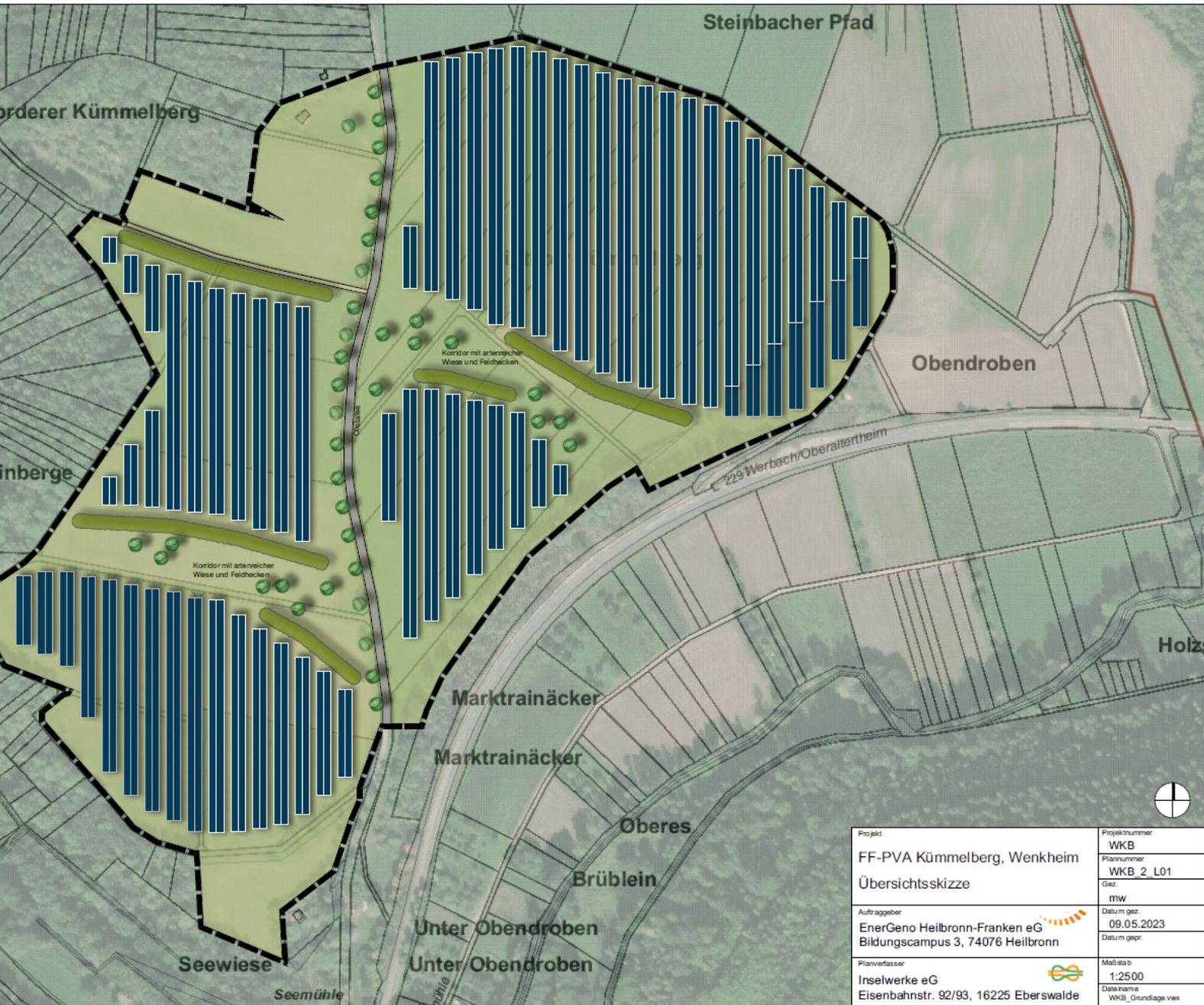
Gemeinde Werbach, den.....

Heilbronn, den.....

.....  
Unterschrift Gemeinde Werbach

.....  
Unterschrift Vorhabenträgerin  
Georg Dukiewicz                      Lukas Bühler

Anlage 1:



Projekt	FF-PVA Kümmelberg, Wenkheim	Projektnummer	WKB
Übersichtsskizze		Plannummer	WKB_2_L01
Auftraggeber	EnerGeno Heilbronn-Franken eG Bildungscampus 3, 74076 Heilbronn	Gez.	mw
Planverfasser	Inselwerke eG Eisenbahnstr. 92/93, 16225 Eberswalde	Datum gez.	09.05.2023
		Datum gepr.	
		Mall:stab	1:2500
		Dat:Name	WKB_Grundlage.vwx