



## Sitzungsvorlage

**Gemeinderatssitzung vom: 24.01.2022**

**öffentlicher Teil**

**nicht öffentlicher Teil**

**TOP Nr. 3: Bebauungsplan „Solarthermiefeld Bingen“  
- Beschluss eines städtebaulichen Vertrages mit der  
NRS GmbH nach § 11 BauGB**

### Grundsätze

Die NRS – Nahwärmegesellschaft Region Sigmaringen mbH, unter der Federführung der Solar-complex AG, plant den Aufbau eines Wärmenetzes für Bingen. Die geplante Solarthermieanlage dient dabei der Gewinnung von Wärme aus Sonnenenergie. Hierfür wird ein Bebauungsplan aufgestellt und der Flächennutzungsplan angepasst (siehe TOP 2).

Für die Entwicklung des Baugebiets soll ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 Baugesetzbuch (BauGB) abgeschlossen werden. Städtebauliche Verträge dienen der Durchführung und Vorbereitung städtebaulicher Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch. Die wichtigsten Fallgruppen für städtebauliche Verträge sind in § 11 BauGB aufgeführt. Diese Auflistung ist allerdings nicht erschöpfend, so dass die Zulässigkeit weiterer städtebaulicher Verträge offenbleibt. Wichtig ist, dass städtebauliche Verträge nur im Zusammenhang mit Maßnahmen der Bauleitplanung abgeschlossen werden können.

Auch nach Abschluss dieser Verträge bleibt die Planungshoheit uneingeschränkt bei der Gemeinde. Übertragen werden können nur die technische Planerstellung und Abwicklung der einzelnen Verfahrensschritte durch den Investor oder das von ihm beauftragte Planungsbüro. Die Gemeinde bleibt insbesondere zuständig für sämtliche Beschlüsse, die nach dem BauGB und der GemO notwendig sind, für die erforderliche Abwägung und für die Entscheidung über das Inkrafttreten.

### Vertragsentwurf

Dem Vertragsentwurf liegen die o.g. Grundsätze zugrunde. So teilen sich die Vertragspflichten in Zuarbeit sowie die Übernahme sämtlicher externen Kosten durch die NRS und die notwendigen Beschlussfassungen durch die Gemeinde auf. Weiterhin übernimmt die NRS die Kosten für evtl. Ausgleichsmaßnahmen sowie die Gewährleistung für den Rückbau nach Außerbetriebnahme der Anlage.

### Beschlussvorschlag

**Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf des städtebaulichen Vertrages in der vorgelegten Form zu.**

Bingen, den 13.01.2022

Jochen Fetzer  
Bürgermeister

**Anlage:** Entwurf eines städtebaulichen Vertrages

# Städtebaulicher Vertrag

zum

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Solarthermiefeld Bingen“**

**in Bingen**

**(Entwurf vom 13. Januar 2022)**

zwischen

der Gemeinde Bingen

vertreten durch Bürgermeister Jochen Fetzer

- nachfolgend Gemeinde genannt -

sowie

der NRS GmbH

vertreten durch Bene Müller

- im folgenden Vorhabenträger genannt –

## **§ 1 Vertragsgegenstand**

- (1) Der Vorhabenträger beabsichtigt im Rahmen des Projektes Solarenergiedorf Bingen, die Flurstücke 599 und 603/4 auf der Gemarkung Bingen, direkt angrenzend zum Gewerbegebiet Uristritt mit einer Freiland-Solarthermieanlage zu bebauen. Der Vorhabenträger beabsichtigt, die Flurstücke zu kaufen. Die Verantwortung hierfür trägt die Vorhabenträgerin. Die Energie für das Wärmenetz wird vorwiegend aus erneuerbaren Energien bereitgestellt. Dazu baut der Vorhabenträger im Gewerbegebiet Uristritt ein Heizhaus mit Hackschnitzelkesseln und einem Pufferspeicher, in dem auch Überschüsse der Solarthermieanlage gespeichert werden können. Die Nutzung der öffentlichen Flächen durch Wärmeleitungen und -einrichtungen haben die Parteien in einem Wegenutzungsvertrag geregelt.

Der Vorhabenträger wird neben diesem Vertrag einen Entwurf für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie für eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans und einen Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung zur Bebauung dieser Grundstücke einreichen.

- (2) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass die Zulässigkeit einer Bebauung durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan i.S.d. § 12 BauGB herbeigeführt werden soll.

## **§ 2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

- (1) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit der Art der Nutzung „Sondergebiet für die Energiegewinnung durch Sonnenkraft“ wird entsprechend dem Entwurf, der dem Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Bingen vom 24. Januar 2022 zugrunde lag, aufgestellt.
- (2) Aus diesem Vertrag ergibt sich keine Verpflichtung der Gemeinde, einen bestimmten Bebauungsplan als Satzung zu beschließen und zur Rechtskraft zu bringen. Den Vertragsparteien ist bekannt, dass der Gemeinderat bei der Abwägung im Bebauungsplanverfahren durch diesen Vertrag keinen vertraglichen Bindungen oder sonstigen Verpflichtungen unterworfen ist.
- (3) Die Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans sind insbesondere entscheidend für die Art und das Maß der Bebauung, die überbaubaren Grundstücksflächen, die Lage und Ausdehnung der öffentlichen und privaten Erschließungsanlagen und die Grünflächen. Vertragliche Regelungen, die über den Bebauungsplan hinausgehen, binden die Vertragspartner, solange und soweit sie den Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans nicht widersprechen.
- (4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, Bauvoranfragen und Bauanträge ausschließlich auf der Basis des beabsichtigten oder in Kraft getretenen Bebauungsplans einzureichen.

## **§ 3 Nutzungsausschluss**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, eine anderweitige Nutzung zu unterlassen. Diese Unterlassungspflicht besteht dann nicht, wenn die Gemeinde einer anderweitigen Nutzung zustimmt. Dazu ist die Gemeinde jedoch nicht verpflichtet.

## **§ 4 Planungs- und Erschließungskosten, Rückbau**

- (1) Der Vorhabenträger trägt die Kosten für die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, die Kosten der fachlichen und rechtlichen Überprüfung, sowie die Kosten für die innere Erschließung und die notwendige äußere Erschließung. Der Vorhabenträger ist berechtigt, die Kosten an die (künftigen) Eigentümer oder Mieter/Pächter (anteilig) weiterzugeben.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die von ihm errichtete Freiland-Solarthermieanlage innerhalb von 12 Monaten nach Beendigung der Solarwärmeerzeugung auf eigene Rechnung abzubauen. Der Rückbau umfasst die Modulgestelle inklusive der kompletten Rammposten, die Kollektoren, den Zaun und sämtliche Erschließungsanlagen, so dass der Zustand einer landwirtschaftlich genutzten Fläche wie vor dem Bau des Solarparks wiederhergestellt wird. Bei nicht fristgerechtem oder nicht vollständigem Rückbau hat die Gemeinde nach zweimaliger schriftlicher Aufforderung das Recht, im Rahmen der Ersatzvornahme den Rückbau selbst zu veranlassen und die Rückbaukosten dem Vorhabenträger oder seinem Rechtsnachfolger in Rechnung zu stellen.

## **§ 5 Erschließungsanlagen, Leitungsrecht**

- (1) Bei der Durchführung der Erschließung sind die künftig rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Solarthermiefeld Bingen“ zu beachten. Die Erschließung erfolgt über den benachbarten Solarpark der solarcomplex AG oder über den Feldweg und ist nicht aufwändig.
- (2) Mit der Planung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung, und Objektbetreuung (§ 55 HOAI Leistungsphasen 1 - 9, § 57 HOAI) der Erschließungsmaßnahmen, sofern diese doch nötig werden sollten, beauftragt der Vorhabenträger auf seine Rechnung leistungsfähige Firmen, die die Gewähr für die technisch beste und wirtschaftlichste Abwicklung der Baumaßnahmen bieten, wenn er die Maßnahmen nicht selbst durchführt.
- (3) Die Pläne über die Ausführung der Erschließungsmaßnahmen einschließlich der erforderlichen Profile, Querschnitte und Berechnungen sowie der Ausbaustandard bedürfen, soweit sie nicht bereits Bestandteil dieses Vertrags sind (§§ 3 bis 6 Anlagen 2 - 5), der ausdrücklichen Zustimmung der Gemeinde.
- (4) Die Auftragserteilung für die Herstellung der Erschließungsanlagen durch den Vorhabenträger erfolgt analog der VOB, Teile B und C. Die vorgesehenen Firmen sind der Gemeinde vor Auftragserteilung zu benennen.
- (5) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, mit den ausführenden Baufirmen und Handwerkern eine Gewährleistungsfrist von mindestens vier Jahren zu vereinbaren. Die Frist beginnt mit der im Wesentlichen mängelfreien Abnahme der Erschließungsanlage durch den Vorhabenträger zusammen mit einem Beauftragten der Gemeinde. Der Vorhabenträger tritt seine Ansprüche aus der Herstellung der Erschließungsanlagen gegen die beauftragten Unternehmen an die Gemeinde ab. Diese Abtretung bedarf der Annahme durch die Gemeinde, die mit der Geltendmachung von Ansprüchen durch die Gemeinde als erklärt gilt.
- (6) Nach endgültiger Herstellung der Erschließungsanlagen findet eine Abnahme durch die Gemeinde statt. Diese ist in einem Abnahmeprotokoll festzuhalten, das von der Gemeinde und dem Vorhabenträger zu unterzeichnen ist. Mängel sind von dem Vorhabenträger auf eigene Kosten zu beseitigen.

## **§ 6 Straßen und Wege**

Es ist kein Wegeausbau notwendig. Weder zum Grundstück hin, noch auf dem Grundstück selbst. Die vorhandenen Wege sind für den Bau und Betrieb des Solarparks ausreichend. Innerhalb des Zaunes reichen unbefestigte Feldwege aus.

## **§ 7 Entwässerung**

Die Entwässerung ist im vorliegenden Fall unproblematisch. Es findet keine Versiegelung statt. Die Wege werden als unbefestigte Feldwege ausgebaut. Das Regenwasser ist dezentral zu versickern. Für erforderliche Genehmigungen gilt § 11.

## **§ 8 Wasserversorgung**

Die Herstellung einer Wasserversorgung ist nicht vorgesehen.

## **§ 9 Erschließungs- und KAG-Beiträge**

- (1) Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften der §§ 33 bis 41 des Kommunalabgabengesetzes werden für die Grundstücke innerhalb des Vertragsgebiets für die im Vertragsgebiet gebauten öffentlichen Erschließungsanlagen nicht erhoben, da der Vorhabenträger im Vertragsgebiet keine öffentlichen Erschließungsanlagen erstellt. Für den Fall, dass dies zu irgendeinem Zeitpunkt, z.B. durch Änderung von Vorschriften notwendig werden würde, werden solche Erschließungsanlagen vom Vorhabenträger im eigenen Namen und auf eigene Kosten erstellt.
- (2) KAG-Teilbeträge für den Kanal werden nicht erhoben, da der Vorhabenträger keine dafür relevanten Anlagen im Vertragsgebiet baut.
- (3) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass die Gemeinde sich an den Erschließungskosten, unabhängig davon, ob es sich um solche nach BauGB oder KAG und weiter unabhängig davon, ob diese beitragsfähig oder nicht beitragsfähig sind, nicht beteiligt.

## **§ 10 Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen (§ 1 a BauGB)**

- (1) Die im Bebauungsplan vorgesehene und festgesetzte Grüngestaltung im Plangebiet ist von dem Vorhabenträger unverzüglich auf seine Kosten durchzuführen einschließlich der erforderlichen Entwicklungs- und Fertigstellungspflege. Der Vorhabenträger hat dafür darüber hinaus Sorge dafür zu tragen, dass die Grüngestaltung dauerhaft bestehen bleibt.
- (2) Der naturschutzrechtliche Ausgleich nach § 1 a BauGB und die danach geforderten Ausgleichsmaßnahmen werden innerhalb des Gebietes umgesetzt. Die Kosten trägt der Vorhabenträger, einschließlich der Kosten der Fertigstellung.
- (3) Der Umfang ergibt sich aus der Eingriffs-Kompensationsbilanz, die Bestandteil des Bebauungsplans ist.

## **§ 11 Genehmigungen Dritter**

Die Einholung von öffentlich-rechtlichen wie privatrechtlichen Genehmigungen u.ä. obliegt dem Vorhabenträger; wo sie nur der Gemeinde erteilt werden, erfolgt die Einholung auf Kosten des Vorhabenträgers.

## **§ 12 Wechsel des Vorhabenträgers**

Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Gemeinde (§ 12 Abs. 5 BauGB). Die Vertragsparteien sind sich einig, dass sich hieraus keine Schadensersatzpflicht ergibt.

### **§ 13 Durchführungsfristen**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, innerhalb von 24 Monaten nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem Bau der Anlage zu beginnen und diese innerhalb von 24 Monaten nach Baubeginn fertig zu stellen. Bei Nichteinhaltung dieser Fristen ist die Gemeinde zur entschädigungslosen Aufhebung des Bebauungsplans berechtigt (§ 12 Abs. 6 BauGB).

### **§ 14 Gefahrtragung, Haftung und Verkehrssicherung**

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an bis zur Abnahme der Anlagen trägt der Vorhabenträger im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht, sofern ihm diese nicht ohnehin kraft Gesetzes obliegt. Der Vorhabenträger haftet bis zur Übernahme der Anlagen durch die Gemeinde für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht 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 Gemeinde insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.
- (2) Der Vorhabenträger hat der Gemeinde mit der Anzeige des beabsichtigten Baubeginns das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung über 1 Mio. € Personenschaden und 1 Mio. € Sachschaden für die Dauer seiner Gefahrtragung nachzuweisen. Der Nachweis kann auch durch den vom Vorhabenträger beauftragten Unternehmer vorgelegt werden.
- (3) Bis zur Abnahme durch die Gemeinde trägt der Vorhabenträger die Gefahr des zufälligen Untergangs oder der zufälligen Verschlechterung der in der Herstellung befindlichen Erschließungsanlage.

### **§ 15 Erfüllungsbürgschaft**

Eine Erfüllungsbürgschaft ist angesichts der vernachlässigbaren Erschließungsarbeiten nicht erforderlich.

### **§ 16 Abnahme und Gewährleistung**

Abnahme und Gewährleistungen richten sich nach den Vorschriften der VOB, soweit in diesem Vertrag nichts Abweichendes vereinbart ist.

### **§ 17 Ausführungs- und Bestandsunterlagen**

Der Vorhabenträger hat der Gemeinde spätestens 6 Monate nach Inbetriebnahme des Solarparks die Unterlagen und Dokumentationen zu übergeben, die im Rahmen der Baugenehmigung festgelegt worden sind.

## **§ 18 Rücktritt**

- (1) Die Vertragsparteien können von diesem Vertrag zurücktreten, wenn der Bebauungsplan nicht bis zum 31.12.2023 in Kraft tritt oder er von einem Gericht für ungültig erklärt wird. Der Rücktritt hat in diesem Fall innerhalb von drei Monaten nach Kenntnismahme des zum Rücktritt berechtigten Umstandes zu erfolgen. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist ein Rücktrittsrecht nicht mehr zulässig, sofern in diesem Vertrag nicht etwas anderes bestimmt ist (vgl. nachfolgend Abs. 2). Ein Rücktrittsrecht ist auch für den Fall ausgeschlossen, dass der Vorhabenträger auf der Basis einer – nicht zurückgenommenen oder widerrufenen – Baugenehmigung mit dem Bau (mit Ausnahme des Aushubs) auf den in §1 des Vertrages genannten Flächen begonnen hat und weder der Weiterbau noch die nach dem Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung untersagt wird.
- (2) Dem Vorhabenträger steht ein Rücktrittsrecht zu, wenn die Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans wesentlich hinter der bestehenden Planung zurückbleiben. Der Vorhabenträger ist ferner zum Rücktritt berechtigt, sollte ein auf Basis des zukünftigen Bebauungsplans gestellter Bauantrag von der zuständigen Genehmigungsbehörde (Landratsamt Sigmaringen) abgelehnt werden oder der Vorhabenträger bis zum 30.12.2023 keine Bauträgerfinanzierung (Finanzierungsbestätigung) erhält. Die Gemeinde ist im Fall einer fehlenden Bauträgerfinanzierungsbestätigung bis spätestens 30.12.2023 und im Falle eines fehlenden Baubeginns innerhalb der Frist nach § 13 ebenfalls zum Rücktritt berechtigt.
- (3) Der Rücktritt nach Abs. 1 und Abs. 2 hat schriftlich und durch eingeschriebenen Brief gegenüber den jeweils anderen Vertragspartnern zu erfolgen. Die Rücktrittsfrist ist nur gewahrt, wenn der Rücktritt innerhalb der vereinbarten Frist bei dem anderen Vertragspartner eingeht.
- (4) Im Falle des Rücktritts trägt jede Seite ihre eigenen Kosten. Gegenseitige Schadensersatz- oder sonstige Ausgleichsansprüche – gleich aus welchem Rechtsgrund – werden ausgeschlossen.

## **§ 19 Kündigung**

- (1) Die ordentliche Kündigung ist ausgeschlossen.
- (2) Sonstige Kündigungen aus wichtigem Grund setzen schwerwiegende Verstöße gegen die Rechte und Pflichten dieses Vertrages voraus.
- (3) §18 Abs. (3) gilt für die Kündigung aus wichtigem Grund entsprechend.

## **§ 20 Schriftform**

Änderungen des Vertrags bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für eine Vertragsregelung zur Schriftform

## **§ 21 Salvatorische Klausel**

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ungültig sein, so vereinbaren die Vertragspartner, diese durch eine dem Sinn und Gehalt des Vertrages entsprechende gültige Vorschrift zu ersetzen.

## **§ 22 Zustimmungsvorbehalt des Gemeinderats**

Der Vertrag steht auf Seiten der Gemeinde unter dem ausdrücklichen Vorbehalt der Zustimmung des Gemeinderats.

Diese erfolgt mit Beschluss vom \_\_\_\_\_

## **§ 23 Inkrafttreten**

Dieser Vertrag wird für den Vorhabenträger einfach, für die Gemeinde dreifach ausgefertigt. Er tritt nach Unterzeichnung durch alle Vertragsparteien und Zustimmung des Gemeinderats der Gemeinde Orsingen-Nenzingen in Kraft.

Bingen, den                      2022

Gemeinde Bingen  
Bürgermeister Jochen Fetzer

NRS Nahwärme Region Sigmaringen GmbH  
Bene Müller