

## **Städtebaulicher Vertrag**

gem. §§ 11 BauGB

für die

**Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 3 und den**

**Bebauungsplan**

**„Solarpark Am Wiebelsbacher Weg“**

**Gemarkung Umstadt**

zwischen

der Stadt Groß-Umstadt, Markt 1, 64823 Groß-Umstadt

- nachfolgend „Stadt“ genannt -,

und

die G-ENERGIE-ET UG, Mühlstraße 62 AG, 64823-Umstadt

- nachfolgend „Investor“ genannt -.

### **Präambel**

Die Stadtverwaltung hat am 20.07.2023 die Aufstellung der beiden oben genannten Bauleitpläne beschlossen.

Der Investor will im Geltungsbereich eine aufgeständerte Agri-PV-Anlage, daher eine Freiflächen-Photovoltaikanlage mit landwirtschaftlicher Nutzung, errichten.

### **Teil I: Allgemeine städtebauliche Vereinbarungen**

#### **1. Vorbemerkung/Vertragszweck:**

1. Das Vertragsgebiet umfasst die innerhalb des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke in der Gemarkung Umstadt, Flur 20 Nrn. 24/2, 51/1, 56/1, 57/1, 53/1 (teilweise).
2. Die Stadt beabsichtigt, für das Vertragsgebiet im zweistufigen Regelverfahren eine Flächennutzungsplan-Änderung gemäß § 5 BauGB und einen Bebauungsplan gemäß § 8 BauGB aufzustellen und damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung des geplanten Vorhabens des Investors zu schaffen. Grundlage dieses Vertrages ist der als Anlage beigefügte Bebauungsplan.

#### **2. Städtebauliche Planungen:**

1. Der Investor übernimmt auf seine Kosten die vollständige Ausarbeitung der Planunterlagen, die mit der Aufstellung der beiden Bauleitplanungen erforderlich sind. Dies gilt daher auch für erforderliche Gutachten, zum Beispiel Bio-ökologisches Gutachten, Fachgutachten Schutzgut Boden und Umweltbericht.

Auch die Kosten für eventuell weitere Genehmigungsverfahren, zum Beispiel Antrag auf Zielabweichung vom Regionalplan, werden vom Investor übernommen.

Der Investor hat mit Zustimmung der Stadt das Ingenieurbüro Zillinger, Gießen, mit der Bauleitplanung beauftragt.

2. Bei der weiteren Erarbeitung des Bebauungsplans hat der Investor mit den jeweils zuständigen Stellen der Stadt zusammenzuarbeiten. Diese gewähren die erforderliche Unterstützung in jeder Phase des Verfahrens.

Wenn im weiteren Bauleitplanverfahren Änderungen für den Bebauungsplan (Planzeichnung und textliche Festsetzungen) erforderlich sind, sind die geänderten Unterlagen als Anlage zum Vertrag zu nehmen.

Der Investor berichtet in regelmäßigen Abständen, mindestens alle 3 Monate, über den Sachstand der Planungen.

3. Die Verfahrensunterlagen für die Flächennutzungsplan-Änderung und den Bebauungsplan werden unentgeltlich Eigentum der Stadt. Das Urheberrecht an diesen Unterlagen, Plänen und Gutachten überträgt der Investor an die Stadt.
4. Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadt und deren Entscheidungsgremien, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB bleiben unberührt.

Auch bei Scheitern der Planung verbleiben die Kosten der Planungen bei dem Investor; eine Erstattung der Planungskosten durch die Stadt ist ausgeschlossen. Der Investor verzichtet schon jetzt unwiderruflich auf alle in diesem Zusammenhang eventuell entstehenden Schadensersatzansprüche.

Dies gilt nicht in den Fällen, in denen die Stadt ein eingeleitetes Planverfahren abbricht oder dessen Zielsetzung entscheidend ändert, aus Gründen, die ihr bereits bei Vertragsschluss bekannt waren bzw. in Folge grober Fahrlässigkeit nicht bekannt waren und bei Abbruch bzw. entscheidender Änderung aus solchen Gründen, die aus städtebaulicher Sicht nicht nachvollziehbar sind. In diesen Fällen hat die Stadt dem Investor die aufgewendeten und nachgewiesenen Kosten zu erstatten.

5. Die Planunterlagen sind nach Abschluss der Planverfahren der Verwaltung in Papier- und Digitalform (Dateiformate pdf, dwg/ dxf) in deren Eigentum zu übergeben.

### **3. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:**

Wenn Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich werden, sind diese textlich und zeichnerisch im Bebauungsplan festzusetzen oder durch städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB abzusichern.

Der Investor verpflichtet sich, die für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entstehenden Kosten zu übernehmen.

### **4. Übernahme der Feldwegeparzelle 53/1**

Die Feldwegeparzelle 53/1 wird durch den Bebauungsplan teilweise entwidmet und ebenfalls als Sondergebiet Photovoltaikanlage festgesetzt. Diese Wegefläche ist jetzt schon nicht mehr öffentlich

genutzt, sondern ist vollumfänglich in landwirtschaftlicher Nutzung. Dem Investor wird der Teil der Feldwegparzelle 53/1 mit circa 340 m<sup>2</sup>, welcher überplant ist, noch zu einem festzulegenden Betrag überlassen.

## **Teil II: Erschließung, Monitoring und Rückbau**

### **1. Übertragung der Erschließung und Bau der Photovoltaikanlage**

1. Für die Erschließung sind eventuell Maßnahmen für die verkehrliche Erschließung, Anschluss an die überörtliche Elektrizität und Löschwasser erforderlich.
2. Der Investor verpflichtet sich, sofern erforderlich, zur Planung und zur Herstellung aller Erschließungsanlagen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung nach Maßgabe dieses Vertrages. Eine Eigenbeteiligung der Stadt ist nicht geschuldet.
3. Die Photovoltaikanlage plant und baut der Investor in eigener Verantwortung. Die beiliegende ausgefüllte Vorlage für das landwirtschaftliche Nutzungskonzept, Anhang A der DIN SPEC 91434:2021-05, ist zu beachten.
4. Bei der Ausführung der Bauarbeiten hat der Investor dafür zu sorgen, dass die anerkannten Regeln der Technik und die DIN-Vorschriften sowie die sonstigen maßgebenden aktuellen technischen Regeln für alle Teilleistungen beachtet werden.

### **2. Monitoring**

Die korrekte Realisierung des landwirtschaftlichen Nutzungskonzeptes, siehe Teil II 1.3., ist unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes durch ein fachkundiges Büro/Institut zu bestätigen.

Die Einhaltung des landwirtschaftlichen Nutzungskonzeptes ist mindestens 5 Jahre, gerechnet ab Realisierung, durch ein fachkundiges Büro/Institut mindestens einmal jährlich zu überwachen. Das Ergebnis ist der Stadt unaufgefordert mitzuteilen.

### **3. Rückbauverpflichtung**

Alle oberirdischen und unterirdischen baulichen und technischen Anlagen einschließlich der Fundamente der Photovoltaikanlage sowie der Trafostation usw. sind nach Nutzungsaufgabe vollständig zurück zu bauen. Mit dem Rückbau ist unmittelbar mit dem Zeitpunkt der Nutzungsaufgabe zu beginnen.

Gemäß Zulassung vom 21.02.2025 des Abweichungsantrages vom Regionalplan Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) nach § 6 Abs. 2 Satz 1 Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit § 8 Abs. 2 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) ist als Nachfolgenutzung landwirtschaftliche Bewirtschaftung vorzusehen. Wenn eine landwirtschaftliche Nutzung aus naturschutzrechtlichen Gründen unzulässig ist, ist die Fläche wahlweise erneut für eine Freiflächen- Photovoltaik oder als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§§ 5 Abs. 2 Nr. 10, 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) zu nutzen.

Eine Sicherheitsleistung ist nicht zu hinterlegen, da davon ausgegangen werden kann, dass die Kosten des Rückbaues durch den Restwert der Anlage abgedeckt sind.

### **Teil III: Schlussbestimmungen**

#### **1. Durchführung des Vorhabens**

1. Der Investor verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens nach den Regelungen dieses Vertrages.  
Der Vorhabenträger verpflichtet sich, nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes innerhalb von zwei Jahren einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag gemäß hessischer Bauordnung einzureichen. Er wird unverzüglich nach Rechtskraft der Baugenehmigung mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von 24 Monaten fertig stellen.  
Bei Nichteinhaltung der vorstehenden Verpflichtungen kann die Stadt den Bebauungsplan aufheben. Hieraus können keine Ansprüche des Investors abgeleitet werden.
2. Die Agri-Photovoltaikanlage ist mindestens 20 Jahre und maximal 30 Jahre, gerechnet ab Fertigstellung, gemäß den Vorgaben dieses Vertrages zu betreiben. Das Nutzungskonzept kann grundsätzlich geändert werden, wenn die Stadt der geänderten Nutzung zustimmt. Ergänzend wird auf Teil II Ziffer 3 verwiesen.

#### **2. Rechtsnachfolge**

Der Investor verpflichtet sich, sämtliche Pflichten aus diesem Vertrag seinen Rechtsnachfolgern, insbesondere seinen Rechtsnachfolgern im Grundeigentum, aufzuerlegen und diese entsprechend zu verpflichten. Der Investor haftet für die Erfüllung dieses Vertrages neben seinen Rechtsnachfolgern weiter, sofern die Stadt nicht den Eintritt des Rechtsnachfolgers in den Vertrag schriftlich genehmigt.

#### **3. Kündigung**

Für den Fall, dass innerhalb von 3 Jahren nach Vertragsabschluss der Bebauungsplan für das Vertragsgebiet nicht rechtskräftig wird, ist der Investor berechtigt, diesen Vertrag zu kündigen. Eine Kündigung ist durch schriftliche Erklärung gegenüber der Stadt auszuüben.

#### **4. Wirksamwerden**

Dieser Vertrag wird wirksam, wenn alle Vertragsparteien rechtsverbindlich unterzeichnet haben.

#### **5. Unwirksamkeit**

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird dadurch die vorgenannte Vereinbarung nicht im gesamten ungültig. Vielmehr sind die Beteiligten verpflichtet, anstelle der unwirksamen Bestimmungen eine Vereinbarung zu treffen, die dem gewollten rechtlichen Ergebnis und erstrebten wirtschaftlichen Erfolg am nächsten kommen. Entsprechendes gilt, wenn der Vertrag lückenhaft sein sollte.

## 6. Schlussbestimmungen

1. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftform.
2. Der Vertrag wird einschließlich seiner Anlagen für jeden Vertragspartner ausgefertigt.

Groß-Umstadt, den \_\_\_\_\_

.....  
(René Kirch)  
Bürgermeister

.....  
(Miriam Mohr)  
Erste Stadträtin

Groß-Umstadt, den. 9.4.2025

.....  
(Jakob Then)  
Investor



.....  
(Lutz Eidmann)  
Investor

### Anlagen:

- Bebauungsplan
  - Planzeichnung, Stand 19.12.2023
  - Textliche Festsetzungen, Stand 28.12.2023
- Formular für das landwirtschaftliche Nutzungskonzept (Anhang A der DIN SPECK) mit Modulbelegungsplan und Schaubild Bewirtschaftung
- DIN SPEC 91434:2021-05