



Stadt Schöningen Der Bürgermeister

Vorlage
V 9/2023

Solarpark „Schöningen-Hoiersdorf ‘an der Bahn’“ hier: Abschluss eines städtebaulichen Vertrages

☒ Haushaltsrechtliche / finanzielle Auswirkungen siehe Sachverhaltsdarstellung

<i>Fachbereich: Bauwesen</i> <i>Bearbeiter: Thomas Hoffmann</i>	<i>Datum</i> <i>17.02.2023</i>
--	-----------------------------------

Beratungsfolge

<i>Gremium</i>	<i>Zuständigkeit</i>	<i>Sitzungsdatum</i>	<i>öffentlich</i>	<i>nicht öffentlich</i>
ABU	Zur Beschlussempfehlung	07.03.2023	☒	☐
Ortsrat Hoiersdorf	Anhörung	15.03.2023	☒	☐
Verwaltungsausschuss	Zur Beschlussempfehlung	21.03.2023	☐	☒
Rat	Zur Beschlussfassung	23.03.2023	☒	☐

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Schöningen beschließt, den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gemäß Anlage 1 der Vorlage. Die Verwaltung wird darüber hinaus ermächtigt, mit dem Vorhabenträger gemäß § 4 Abs.5 ein Planungsbüro für die Begleitung der Bauleitplanung auszuwählen.

Sachverhaltsdarstellung, Begründung, ggf. finanzielle Auswirkungen:

Die Firma Energy Heroes GmbH, Otto-Brindl-Str. 1, 94447 Plattling beabsichtigt auf den Ackerflächen in der Gemarkung Hoiersdorf (Flur 5, Flurstück 189-5 sowie Flur 3, Flurstücke 160/1, 161/3) und Flur 4 Flurstück Nr. 159 auf rund 11,8 ha einen Solarpark mit ca. 11 MW/p zu errichten. Der Grundstückseigentümer, Herr Olaf Eppert, stellt die Grundstücke einer mit ihm zu gründenden Betreibergesellschaft zur Verfügung. Die Fläche befindet sich in circa 800 Meter südlicher Entfernung des Ortsteils Hoiersdorf bzw. ca. 1,7 km südlich von Schöningen (Lageplan ist dem Durchführungsvertrag beigelegt). Die örtliche Topographie verhindert, dass die Projektfläche von Siedlungsbereichen her einsehbar ist und störend wirken könnte. Die Prüfung der Zulässigkeit und Umsetzbarkeit des Vorhabens wird sodann im Rahmen der durchzuführenden Bauleitplanung erfolgen. Zu berücksichtigen ist dabei, dass derzeit über den Planungsverband Buschhaus ein gesamträumliches Entwicklungskonzept (s. Vorlage V26/2022) erstellt und voraussichtlich in der kommenden Sitzung des Planungsverbandes Buschhaus am 22.03.2023 beschlossen werden wird. Im Anschluss erfolgt eine Beteiligung

der Räte in Helmstedt und Schöningen. Die Beschlussfassung des Schöninger Rates bleibt zunächst abzuwarten, ehe mit der Umsetzung der Schaffung der Planungsvoraussetzungen und Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrages für das Projekt „Solarpark Schöningen-Hoiersdorf ‘an der Bahn‘“ begonnen wird.

Schneider

Mitzeichnung

BGM	AV	FB 10	FB 13	FB 20	FB 21	80	GB
☒	☐ U	☐	☐	☐	☐	☐	☐

Anlage

- **Durchführungsvertrag**

Durchführungsvertrag
zum Vorhaben- und Erschließungsplan
„Schöningen-Hoiersdorf ‘an der Bahn’“

zwischen der Stadt Schöningen, Markt 1 38364 Schöningen, vertreten durch den
Bürgermeister Herr Malte Schneider, Adresse ebenda

(Gemeinde)

und Energy Heroes GmbH, einer nach deutschem Recht gegründeten und bestehenden
Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit Sitz in Plattling und Geschäftsadresse in der Otto-
Brindl-Str.1 in 94447 Plattling (Amtsgericht Deggendorf; HRB 5222), vertreten durch die
Einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer Michael Draxler und Constantin Winkelmann,
Adresse ebenda

(Vorhabenträger)

§1
Vertragsgegenstand

(1) Gegenstand des Vertrages ist das Projekt „Schöningen-Hoiersdorf ‘an der Bahn’“ auf
einer Fläche von circa 11,8 Hektar sowie die Erschließung der Grundstücke im
Vertragsgebiet.

(2) Das Vertragsgebiet im Bereich der Gemeinde Schöningen in der Gemarkung
Hoiersdorf umfasst das folgende Grundstücke:

- auf Flur 5, Flurstücksnummer 189-5
- auf **Flur 3**, Flurstücksnummern 160-1, 161-3,
- auf **Flur 4**, Flurstücksnummer **159**

§2
Bestandteil des Vertrages

Dieser Vertrag besteht aus folgenden Bestandteilen:

- a) Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes nach §1 (Anlage 1)
- b) Bebauungsplan (vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan) mit
Begründung und Umweltbericht in der Genehmigungsfassung (Anlage 2)

Die Anlagen b) und c) werden dem Vertrag nachträglich angefügt.

§3

Beschreibung des Vorhabens

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Realisierung des großflächigen Solarparks „Schöningen-Hoiersdorf ‘an der Bahn’“ auf den Flurstücken der Flur 5, Flurstücksnummer 189-5 und Flur 4, Flurstücksnummern 160-1, 161-3, 159-7 mit einer geplanten Kapazität von circa 11 MWp mit einem durch die Avacon Netz GmbH zugewiesenen Anschlusspunkt im Umspannwerk Schöningen. Zu diesem Zwecke wird der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Schöningen durch das Deckblatt Nr. 23 geändert und ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt mit dem Ziel der Nutzung des überplanten Gebiets als Sondergebiet für Anlagen zur Erforschung, Entwicklung und Nutzung erneuerbarer Energien. Als Folgenutzung soll die landwirtschaftliche Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 a) BauGB festgesetzt werden.

§4

Regelung über die Planung und das Vorhaben

- (1) Die Gemeinde überträgt dem Vorhabenträger die Vorbereitung und Durchführung sämtlicher Verfahrensschritte nach Maßgabe des § 4 b BauGB.
- (2) Die Kosten für das Abweichungsverfahren, d.h. für die Aufbereitung der Unterlagen (Anschreiben, Langfassung des Antrags, Kurzfassung des Antrags, ggf. Anlagen, Erklärung über Bildrecht an den in den Antragsunterlagen enthaltenen Bildern/Abbildungen) und die von Seiten der Regionalversammlung eingeforderten Kosten für die Bearbeitung des Antrags, trägt der Vorhabenträger.
- (3) Die Kosten für das Bauleitplanverfahren, d.h. für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die erforderlichen Deckblattänderungen und auch diejenigen Kosten, die durch ein mit dem Zeitpunkt des Rückbaus notwendig werdenden Bauleitplanverfahren verursacht werden, trägt der Vorhabenträger
- (4) Der Vorhabenträger übernimmt auch sämtliche Kosten, die im Zusammenhang mit der Errichtung der vorgesehenen Photovoltaikanlage entstehen, insbesondere die Planungs-, Erschließungs-, Flächensicherungs- und Durchführungskosten. Er hat auf eigene Kosten die notwendigen Bau- sowie sonstigen Genehmigungen und Befreiungen einzuholen.
- (5) Mit der Bauleitplanung für das Vorhaben hat der Vorhabenträger das Planungsbüro xxxxxxxx, in xxx, xxxx xxxx, beauftragt. Die Gemeinde Schöningen ist mit dieser Vergabe einverstanden.

(6) Die Planungshoheit der Gemeinde, insbesondere im Hinblick auf die planerischen Abwägungen bei einer Beschlussfassung über die Satzung sowie während des gesamten Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans bleibt von der Übertragung der Aufgaben nach §4b BauGB ungerührt.

§5 Realisierung des Vorhabens

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Bestimmungen dieses Vertrags. Er verpflichtet sich, spätestens innerhalb eines Zeitraums von 12 Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der behördlichen Betriebsgenehmigungen und der Erteilung einer rechtsverbindlichen Netzanschlusszusage mit dem Bau der geplanten Anlage zu beginnen und diese innerhalb von sechs Monaten ab Beginn der Bauarbeiten fertigzustellen.

(2) Die Frist nach Absatz 1 kann mit Zustimmung der Gemeinde verlängert werden.

(3) Nach Ablauf der Frist nach Absatz 1 behält sich die Gemeinde Schöningen gemäß §12 Abs. 6 BauGB das Recht auf Aufhebung des Bebauungsplanes vor. Für diesen Fall können keine Ansprüche gegen die Gemeinde Schöningen geltend gemacht werden. Die Kosten für dieses Verfahren gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

§6 Erschließung

(1) Ein Trink- bzw. Brauchwasseranschluss oder ein Abwasseranschluss wird seitens des Vorhabenträgers nicht benötigt.

(2) Niederschlagswässer bzw. Oberflächenwässer sollen örtlich ohne spezielle Einrichtungen versickert werden.

(3) Sollte sich die Notwendigkeit von Erschließungsanlagen im Laufe des Verfahrens ergeben, so werden diese vom Vorhabenträger auf dessen Kosten nach den anerkannten Regeln der Baukunst geplant und erstellt werden.

(4) Es entstehen für die Gemeinde keine Verpflichtungen im Hinblick auf innerorts übliche Maßnahmen, wie Beleuchtung, Beschilderung, Straßenunterhalt und Winterdienst.

§7 Kabelverlegung

Wird im Zusammenhang mit der Realisierung des vertragsgegenständlichen Solarparks die Verlegung von Erdkabeln in öffentlichen Wegen und Straßen erforderlich, so ist hierfür der Abschluss eines besonderen Gestattungsvertrages mit der Gemeinde erforderlich.

§8 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- (1) Das beabsichtigte Bauvorhaben einschließlich Erschließungsanlagen stellt einen Eingriff im Sinne des Naturschutzgesetzes dar.
- (2) Der Vorhabenträger ist verpflichtet, im Umweltbericht einen Gesamtnachweis zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft zu erstellen und in Abstimmung mit der Gemeinde und der unteren Naturschutzbehörde die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen abzustimmen und festzulegen.
- (3) Der Vorhabenträger ist verpflichtet, die im Umweltbericht festgelegten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die etwaigen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt nach den geltenden Rechtsvorschriften und DIN-Normen bis spätestens ein Jahr nach Inbetriebnahme der gesamten Photovoltaikanlage im Stadtgebiet der Gemeinde Schöningen durchzuführen. Die Fertigstellung ist der Gemeinde schriftlich anzuzeigen.
- (4) Dem Vorhabenträger obliegt die Anwuchspflege der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Absatz 1 in den ersten fünf Jahren nach Inbetriebnahme der Photovoltaikanlage. In diesem Zeitraum gewährleistet der Vorhabenträger die Vornahme erforderlicher Nachpflanzungen.
- (5) Das Ökokonto der Gemeinde Schöningen darf durch die vorgenannten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht belastet werden.
- (6) Der Vorhabenträger hat sämtliche Kosten zu tragen, die in Zusammenhang mit den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entstehen.

§9 Rückbau der Photovoltaikanlage

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zu gewährleisten, dass nach Ablauf der Nutzung die Photovoltaikanlage vollständig abgebaut und ordnungsgemäß entsorgt bzw. verwertet wird. Hierzu wird der Vorhabenträger bei der das Projekt finanzierenden Bank eine sog. Rückbaubürgschaft hinterlegen und die Bürgschaftsurkunde an die Gemeinde übergeben.

Die Höhe der Rückbaubürgschaft wird final durch einen von der finanzierenden Bank bestimmten Gutachter festgelegt, sie liegt in der Regel bei circa 10.000€ pro Megawatt installierter Leistung.

§10 Rechtsnachfolge

- (1) Die Parteien sind sich darüber einig, dass im Falle eines Wechsels des Vorhabenträgers die Zustimmung der Gemeinde notwendig ist. Im Falle der gesamten oder teilweisen Veräußerung der Photovoltaikanlage an einen Dritten ist von Seiten des Vorhabenträgers vertraglich sicherzustellen, dass die Rechtsnachfolger in die Recht und Pflichten dieses Vertrages eintreten.
- (2) Die Zustimmung zum Wechsel des Vorhabenträgers darf seitens der Gemeinde nur dann verweigert werden, wenn ein Teil die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes innerhalb der festgelegten Frist gefährdet ist.
- (3) Bei Übernahme aller Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag durch eine oder mehrere Betreibergesellschaften wird der Vorhabenträger von der Gemeinde von den Verpflichtungen aus diesem Vertrag nur dann freigestellt wenn die Vertragsbedingung entsprechend §10 dieses Vertrages gewährleistet ist.

§11 Kündigung

- (1) Haben die Verhältnisse, die für die Festsetzung des Vertragsinhalts maßgebend gewesen sind, sich seit Abschluss des Vertrages so wesentlich geändert, dass einer Vertragspartei das Festhalten an der ursprünglichen vertraglichen Regelung nicht zuzumuten ist, so kann diese Vertragspartei eine Anpassung des Vertragsinhalts an die geänderten Verhältnisse verlangen oder, sofern eine Anpassung nicht möglich ist oder einer Vertragspartei nicht zuzumuten ist, den Vertrag kündigen. Die Behörde kann den Vertrag auch kündigen, um schwere Nachteile für das Gemeinwohl zu verhüten oder zu beseitigen.
- (2) Außer in Fällen nach Absatz 1 kann die Gemeinde diesen Vertrag auch kündigen, wenn die in diesem Vertrag festgelegten Fristen vom Vorhabenträger auch nach schriftlicher Abmahnung mit angemessener Nachfristsetzung nicht eingehalten werden kann.

§12 Rücktritt

Der Vorhabenträger kann von diesem Vertrag zurücktreten, wenn der Bebauungsplan „Schöningen-Hoiersdorf 'an der Bahn'“ nicht bis zum 31.12.2024 durch die Gemeinde beschlossen wurde. Ein Anspruch auf Rückerstattung der angefallenen Planungskosten des Vorhabenträgers gegenüber der Gemeinde besteht nicht.

§13 Rückerstattung von Planungskosten

Der Vorhabenträger trägt die Planungskosten auch dann, wenn das Vorhaben aus rechtlichen Gründen endgültig nicht errichtet wird oder werden kann. Eine Rückerstattung dieser Kosten wird im gegenseitigen Einvernehmen ausgeschlossen.

§14 Wirksamkeitsvoraussetzung

Der Vertrag ist mit der Vertragsunterzeichnung durch den zuletzt Unterzeichnenden rechtswirksam.

§15 Schriftform

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform und der Zustimmung beider Vertragsparteien. Dies gilt auch für die Änderung dieses Schriftformerfordernisses. Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag haben keine Gültigkeit, mündliche Nebenabreden wurden nicht getroffen.

§16 Salvatorische Klausel

- (1) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder nichtig sein oder werden, so berührt dies die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages nicht.
- (2) Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame oder nichtige Bestimmungen dieses Vertrages durch neue Bestimmungen zu ersetzen, die dem in den unwirksamen oder nichtigen Bestimmungen enthaltenen Regelungsinhalt in rechtlich zulässiger Weise entsprechen. Entsprechendes gilt, wenn sich in dem Vertrag eine Lücke herausstellen sollte. Zur Ausfüllung der Vertragslücke verpflichten sich die Vertragsparteien, auf die Ergänzung

einer angemessenen Regelung, die nach ihrem Regelungsinhalt dem entspricht, was die Vertragsschließenden nach dem Sinn und Zweck des Vertrages bestimmt hatten, wenn der Punkt von ihnen bedacht worden wäre.

Ort, Datum

Ort, Datum

Gemeinde Schöningen

Energy Heroes GmbH

Lageplan „Schöningen-Hoiersdorf ‘an der Bahn’“





