

Entwurf

Durchführungsvertrag

zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan für das Sondergebiet „...“



Die **Gemeinde Aldersbach**, Klosterplatz 1, 94501 Aldersbach

vertreten durch den

Ersten Bürgermeister, Harald Mayrhofer

= Gemeinde

und

...
...
...

= Vorhabenträger

schließen folgenden städtebaulichen Vertrag:

§ 1

Vertragsgegenstand

Gegenstand des Vertrages ist das Projekt Sondergebiet Photovoltaik ... auf einer Fläche von ca. ... ha mit Kleinbauwerken für Wechselrichter / Trafostation sowie untergeordneten Nebenanlagen, die für den technischen Betrieb, die Pflege und die Überwachung der Photovoltaikanlage erforderlich sind im Vertragsgebiet.

Das Vertragsgebiet im Bereich der Gemeinde Aldersbach umfasst das Grundstück mit der Flurnummer ..., Gemarkung

§ 2

Bestandteil des Vertrages

Dieser Vertrag besteht aus folgenden Bestandteilen:

1. Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes nach § 1 (Anlage 1)
2. Bebauungsplan (vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan) mit Begründung, Umweltbericht und Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses (Anlage 1).
3. Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 1).
4. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung, Deckblatt Nr. ..., in der Fassung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses, genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Passau Az.: ... vom ... (Anlage 2).
5. Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelungen gemäß den Darstellungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Anlage 1).
6. Regelung für den Anlagenrückbau (Anlage 3).

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Realisierung des großflächigen Solarparks ... auf der Flurnummer ..., Gemarkung Zu diesem Zwecke wird der derzeit gültige Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Aldersbach durch Deckblatt Nr. ... geändert und ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt mit dem Ziel der Nutzung des überplanten Gebiets als Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien. Als Folgenutzung wird die landwirtschaftliche Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 a) BauGB festgesetzt.

§ 4 Regelung über die Planung und das Verfahren

1. Die Gemeinde überträgt dem Vorhabenträger die Vorbereitung und Durchführung sämtlicher Verfahrensschritte nach Maßgabe des § 4 b BauGB.
Die Kosten für das Bauleitplanverfahren trägt der Vorhabenträger, dies sind:
 - a. Deckblatt zur Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung,
 - b. Ausarbeitung eines Vorhabens- und Erschließungsplanes
 - c. Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes
 - d. diejenigen Kosten, die durch ein mit dem Zeitpunkt des Rückbaues notwendig werdendes Bauleitplanverfahren verursacht werden,
 - e. die Personalkosten für das Verwaltungsverfahren, die bei der Gemeinde für das Aufstellungsverfahren anfallen.
2. 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 Baugenehmigungen sowie sonstigen Genehmigungen und Befreiungen einzuholen.
3. Mit der Bauleitplanung für das Vorhaben hat der Vorhabenträger das Planungsbüro: ... beauftragt. Die Gemeinde Aldersbach ist mit dieser Beauftragung einverstanden.
4. 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 § 4 b BauGB unberührt.

§ 5 Realisierung des Vorhabens

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Bestimmungen dieses Vertrages. Er verpflichtet sich, spätestens innerhalb eines Zeitraumes 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 6 Monaten ab Beginn der Bauarbeiten fertigzustellen.
2. Die Frist kann mit Zustimmung der Gemeinde verlängert werden.

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

§ 6 Erschließung

1. Ein Trink- bzw. Brauchwasseranschluss oder ein Abwasseranschluss wird seitens des Vorhabenträgers nicht benötigt.
2. Niederschlagswasser bzw. Oberflächenwässer sollen örtlich ohne spezielle Einrichtungen versickert werden.
3. Sollte sich die Notwendigkeit von Erschließungsanlagen im Laufe des Verfahrens ergeben (z.B. Löschwasserversorgung...), so werden diese vom Vorhabenträger auf dessen Kosten nach den anerkannten Regeln der Baukunst und Technik geplant und erstellt.
4. Es entstehen für die Gemeinde keine Verpflichtungen im Hinblick auf innerorts übliche Maßnahmen wie zum Beispiel für Beleuchtung, Beschilderung, Straßenunterhalt, Winterdienst, etc..
5. Dem Vorhabenträger wird gestattet die öffentlichen Wege Fl. Nr. ... und ... der Gemarkung ... für die Dauer der Bauzeit mit Fahrzeugen zu befahren. Der Vorhabenträger hat dafür zu sorgen, dass die benutzten Wege während der Bauphase in einem ordentlichen, befahrbaren Zustand gehalten werden. Nach der Bauzeit sind die benutzten Wege wieder in die Beschaffenheit zurückzusetzen, welchen die Wege vor der Bauzeit hatten.
6. Nach Beendigung der Bauarbeiten zur Errichtung der Photovoltaikanlage erfolgt eine Schadensprüfung durch den Vorhabenträger und die Gemeinde. Eventuelle Schäden sind vom Vorhabenträger oder durch einen von ihm beauftragten fachkundigen Dritten innerhalb von drei Kalendermonaten nach der Schadensfeststellung unter Aufsicht der Gemeinde beseitigen zu lassen. Hierfür muss der Vorhabenträger einen Besichtigungstermin mit der Gemeinde Aldersbach vereinbaren.
7. Sofern der Vorhabenträger der Pflicht zur Wiederherstellung des ordnungsgemäßen Zustandes der Wege trotz schriftlicher Aufforderung der Gemeinde nicht innerhalb einer von der Gemeinde gesetzten, angemessenen Frist nachkommt, ist die Gemeinde berechtigt, die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers durchführen zu lassen.
8. Die Bestimmungen über die Wegenutzung und Wiederherstellung gelten nur für kommunale Straßen und Wege.
9. Grenzpunkte im Bereich der benutzten Wege, der Kabeltrasse und der Photovoltaikanlage sind vom Vorhabenträger auf dessen Kosten zu suchen, aufzudecken und zu dokumentieren. Die vorhandenen Grenzpunkte müssen vor Baubeginn in einem Plan eingetragen und durch Unterschrift der jeweiligen Grundstücksbesitzer bestätigt werden. Nach Durchführung der Maßnahme sind die Unterschriften der jeweiligen Grundstücksbesitzer wiederum einzuholen, als Nachweis dafür, dass die Grenzpunkte nicht durch die Maßnahme entfernt bzw. beschädigt oder verrückt wurden.

§ 7 Kabelverlegung

Wird im Zusammenhang mit der Realisierung des vertragsgegenständlichen Solarparks die Verlegung von Erdkabeln in öffentlichen Wegen und Straßen oder in gemeindlichen Grundstücken erforderlich, so ist hierfür der Abschluss eines besonderen Gestattungsvertrages mit der Gemeinde erforderlich; dieser ist rechtzeitig zu beantragen (mindestens einen Monat vor Maßnahmenbeginn).

Ist es später erforderlich, dass infolge von gemeindlichen Baumaßnahmen in den Grundstücken oder Wegen Leitungen des Vorhabenträgers umgelegt werden müssen, trägt der Vorhabenträger die Kosten für die Umlegung oder – falls keine Umlegung möglich ist – die Mehrkosten, die der Gemeinde durch die vorhandenen verlegten Kabel entstehen. Entgangene Einspeisevergütungen bei diesen Umlegungs- oder notwendigen Sicherungsmaßnahmen (z.B. Spannungsfreischaltung) werden nicht ersetzt.

§ 8 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Das beabsichtigte Bauvorhaben einschließlich Erschließungsanlagen stellt einen Eingriff im Sinne des Naturschutzgesetzes dar.

1. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, im Umweltbericht bzw. der Umweltverträglichkeitsprüfung 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.
2. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, die im Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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 zu verwirklichen. Die Fertigstellung ist der Gemeinde schriftlich anzuzeigen.
3. Dem Vorhabenträger obliegt die komplette Pflege und Unterhaltung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf die Dauer bis zum Rückbau der Anlagen und Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Folgenutzung.
4. Das Ökokonto der Gemeinde darf durch die vorgenannten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht belastet werden.
5. Der Vorhabenträger hat sämtliche Kosten zu tragen, die in Zusammenhang mit den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entstehen.

§ 9 Brandschutz

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung werden folgende Forderungen für einen ordnungsgemäßen Brandschutz aufgestellt:

Ansprechpartner:

Um im Schadensfall einen Ansprechpartner erreichen zu können, ist am Zufahrtstor deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die bauliche Anlage anzubringen. Diese ist auch der örtlich zuständigen Feuerwehr mitzuteilen.

Feuerwehrezufahrten:

Sofern die bauliche Anlage mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegt, ist eine Feuerwehrezufahrt vorzusehen. Hinsichtlich der Beschaffenheit ist dabei die Richtlinie über „Flächen für die Feuerwehr“ einzuhalten.

Diese Forderungen sind vom Vorhabenträger zu erfüllen. Die Gemeinde wird ausdrücklich von der Erstellung der Brandschutzanlagen und von der Löschwasserversorgung freigestellt.

§ 10 Bodendenkmäler

1. Falls das Landesamt für Denkmalpflege oder die Kreisarchäologie am Landratsamt Passau Forderungen zu im Vertragsgebiet oder in der Nähe liegenden Bodendenkmäler stellt, sind diese vom Vorhabenträger auf eigene Kosten zu erfüllen.
2. Bei der Durchführung sind die Bodeneingriffe zu minimieren. Da die Bodendenkmäler in der Regel nur von einer dünnen Schicht Mutterboden bedeckt sind, sind Verletzungen dieser Schutzschicht durch die Bauarbeiten selbst zu vermeiden, d. h. die Arbeiten sollten in der Zeit zwischen April und Oktober durchgeführt werden. In den anderen Monaten ist nur der Einsatz von Fahrzeugen mit Kettenlaufwerk zulässig. Wo Eingriffe in dem Boden unabdingbar sind, sind diese so gering wie möglich zu gestalten.
3. Für die dann noch notwendigen Erdbewegungen gilt:
Sämtliche Bereiche mit Bodeneingriffen sind bauvorgreifend durch einen Bagger mit Humusschaufel und unter Aufsicht einer Fachkraft bis auf Pflugtiefe vom Oberboden zu befreien. Im Bereich der Leitungsgräben muss die Breite des Oberbodenabtrags mindestens 1,5 m betragen. Dabei zutage tretende Bodendenkmäler müssen dann fachgerecht freigelegt und dokumentiert sowie die Funde geborgen werden. Diese Arbeiten müssen unter der Fachaufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege und der Kreisarchäologie Passau erfolgen. Dabei sind die Grabungsrichtlinien des Bayerischen Landesamtes zu beachten.
4. Sämtliche Kosten für diese bodendenkmalpflegerischen Maßnahmen hat der Vorhabenträger zu tragen.

§ 11 Beteiligung der Gemeinde Aldersbach gem. §6 EEG

1. Der Betreiber verpflichtet sich, der Gemeinde Aldersbach als betroffene Gemeinde gemäß § 6 Abs. 3 Satz 2 i. V. m. Satz 4 EEG 2021 Zuwendungen in Höhe von 0,2 Cent pro Kilowattstunde (ct/kWh) zuzusichern. Hierzu ist zwingend ein gesonderter Vertrag zur finanziellen Beteiligung von Kommunen an Freiflächenanlagen abzuschließen.

§ 12 Rückbau der Photovoltaikanlage

2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, zu gewährleisten, dass nach Ablauf der Nutzung die Photovoltaikanlage vollständig abgebaut und ordnungsgemäß entsorgt bzw. verwertet wird. Die Einzelheiten dazu sind in Anlage 3 zu diesem Vertrag geregelt.
3. Sollte sich im Zuge der Projektierung des Vorhabens die Notwendigkeit einer Erdkabelverlegung in öffentlichen Grundstücksflächen ergeben, so bezieht sich die Rückbauverpflichtung nach Absatz 1 auch auf diese Erdkabel. Wenn die Gemeinde den Vorhabenträger hierzu auffordert, sind diese innerhalb einer angemessenen Frist, die dem Vorhabenträger schriftlich mitzuteilen ist, zu entfernen. Kommen die Vorhabenträger dieser Verpflichtung nicht innerhalb der Frist nach Satz 2 nach, gehen die Kabel entschädigungslos in das Eigentum der Gemeinde über. Die Gemeinde ist dann berechtigt, die Kabel auf Kosten der Vorhabenträger beseitigen lassen.

§ 13 Vertragsbedingung zur Gewerbesteuer

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, dass die bestehende oder noch zu gründende Betreibergesellschaft für die Laufzeit der Nutzung der Anlage ihren Sitz innerhalb des Gemeindegebietes Aldersbach nimmt.
2. Falls die Neugründung einer Betreibergesellschaft nicht erfolgt und der Betriebsstandort außerhalb dem Gemeindegebiet Aldersbach liegt, ist zwischen dem künftigen Anlagenbetreiber und dessen Betriebssitzgemeinde und der Gemeinde Aldersbach ein Gewerbesteuerabführungsvertrag zu schließen, der sicherstellt, dass 100 % der mit dem Betrieb der Photovoltaikanlage anfallenden Gewerbesteuer dem Standort Gemeinde Aldersbach zufällt.

§ 14 Rechtsnachfolge

1. Die Parteien sind sich darüber einig, dass im Falle eines Wechsels des Vorhabenträgers die Zustimmung der Gemeinde notwendig ist. Im Falle der insgesamt oder teilweisen Veräußerung der Photovoltaikanlage an einen Dritten ist von Seiten des Vorhabenträgers vertraglich sicherzustellen, dass die Rechtsnachfolger in die Rechte und Pflichten dieses Vertrages eintreten. Dies ist der Gemeinde nachzuweisen.
2. Die Zustimmung zum Wechsel des Vorhabenträgers darf seitens der Gemeinde nur dann verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes bzw. des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes innerhalb der festgelegten Fristen 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 § 13 dieses Vertrages (Gewerbesteuer für den Standort Gemeinde Aldersbach) gewährleistet ist.

§ 15 Kündigung

1. Haben die Verhältnisse, die für die Festsetzung des Vertragsinhaltes 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 Gemeinde 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.
3. Ein Anspruch auf Rückerstattung der angefallenen Planungskosten des Vorhabenträgers gegenüber der Gemeinde besteht nicht.

§16 Rücktritt

Der Vorhabenträger kann von diesem Vertrag zurücktreten, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan SO PV „...“ nicht am ... in Kraft getreten ist. Ein Anspruch auf Rückerstattung der angefallenen Planungskosten des Vorhabenträgers gegenüber der Gemeinde besteht nicht.

§17 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.

§18 Wirksamkeitsvoraussetzung

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

§ 19 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.

§ 20 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 Regelungsgehalt 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 Regelungsgehalt dem entspricht, was die Vertragsschließenden nach dem Sinn und Zweck des Vertrages bestimmt hätten, wenn der Punkt von ihnen bedacht worden wäre.

§ 21 Ausfertigungen

Jede Vertragspartei erhält eine unterzeichnete Ausfertigung des Vertrages.

Ort, Datum

Ort, Datum

Gemeinde Aldersbach

Vorhabenträger

Entwurf

**Anlage 3 zum Durchführungsvertrag
vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan
für das Sondergebiet „...“**

**Rückbauvereinbarung**

zwischen der Gemeinde Aldersbach, Klosterplatz 1, 94501 Aldersbach
vertreten durch den Ersten Bürgermeister Harald Mayrhofer (Gemeinde)
und ...
... (Vorhabenträger)

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, nach Beendigung der Betriebszeit der gesamten Photovoltaikanlage „...“ innerhalb einer Frist von 24 Monaten den vollständigen Rückbau (Abbau der PV-Anlagen inkl. aller zugehörigen Einrichtungen, Fundamentierungen und Zuwegungen, Kabelverlegungen in öffentlichen Wegen, Wiederherstellung der Flächen in ihren ursprünglichen Zustand) insbesondere verkehrssicher und ortsüblich landwirtschaftlich nutzbar durchzuführen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich hierzu, den Rückbau mit einer unbefristeten Bankbürgschaft in Höhe von 20.000 € / MWp abzusichern.

Ort, Datum

Ort, Datum

Gemeinde Aldersbach

Vorhabenträger