

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„Sondergebiet Agri-Freiflächenphotovoltaik Trag“

Zwischen der **Gemeinde Eschenbach, Marienplatz 42, 92676 Eschenbach.**

- nachstehend **Gemeinde** genannt -

und der **Agri-PV Eschenbach GmbH & Co. KG, Nordring 82, 46325 Borken**

vertreten durch die Agri-PV Eschenbach Management GmbH, ebd.,

vertreten durch den Geschäftsführer Andre Buß

- nachstehend **Vorhabenträger** genannt -

wird nachfolgender Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Agri-Freiflächenphotovoltaik Trag“ der Gemeinde Eschenbach geschlossen:

Vorbemerkung

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Planung, Errichtung und den Betrieb von Photovoltaikfreiflächenanlagen auf ihm zur Verfügung stehenden Flächen im Gemeindegebiet Eschenbach.

Auf Antrag des Vorhabenträgers hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung vom 29.09.2022 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans Sondergebiet Agri-Freiflächenphotovoltaik Trag gefasst (folgend auch lediglich „Bebauungsplan“ oder „B-Plan“). Der Vorhabenträger verfolgt das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des geplanten Vorhabens zu schaffen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 1 und § 4 BauGB) wurde inzwischen durchgeführt. Der Vorhabenträger hat sicheren Zugriff auf die Grundstücke im Vorhabengebiet und ist in der Lage, das geplante Vorhaben, einschließlich der Erschließung und Ausgleichsmaßnahmen, entsprechend der in diesem Vertrag vereinbarten Fristen durchzuführen.

Teil I - Allgemeines

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist das im B-Plan auf den Flurstücken 60, 65/7, 72, 490, 502/1, 502/2, 505, 506, 507, 708, 710, 712, 713, 714, 716, 717, 718, 719, 719/1, 720, 723, 726, 727, 750, 751, 752 der Gemarkung Thomasreuth vorgesehene Bauvorhaben sowie der entsprechende Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß **Anlage 2**. Es umfasst die Herstellung von Photovoltaikfreiflächenanlagen.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst die im Lageplan **Anlage 1** umgrenzte Fläche, bestehend aus Teilflächen
- Das im Grundbuch von Thomasreuth Blatt 948 verzeichnete Grundstück, nämlich das Flurstück **490** der Gemarkung Thomasreuth. Eigentümer ist Angelika Denk.
 - Die im Grundbuch von Thomasreuth Blatt 950 verzeichneten Grundstücks, nämlich die Flurstücke **60** und **714** der Gemarkung Thomasreuth. Eigentümer ist Christian Wiesent.
 - Die im Grundbuch von Thomasreuth Blatt 769 verzeichneten Grundstücks, nämlich die Flurstücke **507** und **72** der Gemarkung Thomasreuth. Eigentümer sind Jutta Hammer und Joseph Ernst.
 - Die im Grundbuch von Thomasreuth Blatt 949 verzeichneten Grundstücks, nämlich die Flurstücke **719** und **719/1** der Gemarkung Thomasreuth. Eigentümer ist Markus Schneider.
 - Die im Grundbuch von Thomasreuth Blatt 1079 verzeichneten Grundstücks, nämlich die Flurstücke **505**, **750** der Gemarkung Thomasreuth. Eigentümer ist Stefan Schwemmer.
 - Die im Grundbuch von Thomasreuth Blatt 1078 verzeichneten Grundstücks, nämlich die Flurstücke **712**, **713**, **720** der Gemarkung Thomasreuth. Eigentümer ist Matthias Schwemmer.
 - Das im Grundbuch von Thomasreuth Blatt 947 verzeichnete Grundstück, nämlich das Flurstück **65/7**, der Gemarkung Thomasreuth. Eigentümer ist die Stadt Eschenbach.
 - Die im Grundbuch von Thomasreuth Blatt ### verzeichnete Grundstücke, nämlich die Flurstück **501/2**, **502/2**, **717**, **718**, **727**, **751** der Gemarkung Thomasreuth. Eigentümer wird die Stadt Eschenbach.
 - Die im Grundbuch von Thomasreuth Blatt 786 verzeichneten Grundstücks, nämlich die Flurstücke **708**, **710**, **716**, **723**, **726**, **752** der Gemarkung Thomasreuth. Eigentümer sind Werner und Ingrid Fahrnbauer.

- Das im Grundbuch von Thomasreuth Blatt 4204 verzeichnete Grundstück, nämlich das Flurstück **506** der Gemarkung Thomasreuth. Eigentümer ist
- (3) Werden im laufenden Planungsverfahren Flächen außerhalb dieses Gebiets zum Nachweis von Ausgleichsflächen nach § 1 a Abs. 3 BauGB erforderlich, so sind sich die Parteien einig, dass sich diese Vereinbarung auch auf diese Flächen entsprechend beziehen soll.
 - (4) Der Vorhabenträger verfügt über schuldrechtliche Sicherung und dingliche Sicherungsansprüche hinsichtlich der genannten Grundstücke. Die Gemeinde hat sich von der ordnungsgemäßen Sicherung der Grundstücke überzeugt.
 - (5) Dieser Vertrag geht bei inhaltlichen Kollisionen und Abweichungen dem städtebaulichen Vertrag zwischen den Vertragsparteien vom 25.11.2022 vor und wird im Übrigen komplementär und ergänzend vereinbart.

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind

- Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (**Anlage 1**);
- Vorhaben- und Erschließungsplan (**Anlage 2**);
- die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Agri-Freiflächenphotovoltaik Trag“ (in der Fassung des Vorentwurfes vom [REDACTED] als **Anlage 3**);
- die Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Agri-Freiflächenphotovoltaik Trag“ (in der Fassung des Entwurfes vom [REDACTED] als **Anlage 4**);
- der Lageplan mit dem Verlauf der Wegmäßige Anbindung an die öffentliche Straße (**Anlage 5**),
- das „CEF-Konzept für einen Solarpark bei Thomasreuth“ der Bachmann Artenschutz GmbH (Stand 01/2025, als **Anlage 6**)

Teil II - Vorhaben

§ 1 Beschreibung des Vorhabens

- (1) Das Vorhaben ist zum einen eine großflächige Photovoltaikfreiflächenanlage zur Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie mit gleichzeitiger landwirtschaftlicher Nutzung im Sinne der DIN SPEC 91434 (nachfolgend „Agri-PV-Anlage“ oder „Vorhaben“ genannt) und zum anderen ein Batteriespeichersystem.

- (2) Die Agri-PV-Anlage richtet sich nach Vorgaben der DIN SPEC 91434. Die geplante Bauweise fällt unter die Kategorie II der DIN SPEC 91434, sodass die untere Modulkante die lichte Höhe von 2,1 m unterschreiten wird. Es handelt sich bei der Unterkonstruktion der Agri-PV-Anlage um horizontale einachsige Tracker, die im Tagesverlauf der Sonne folgen. Nach Errichtung der Agri-PV-Anlage kann die Bewirtschaftung der Fläche weiterhin zwischen den Reihen erfolgen.
- (3) Durch verschiedene Neigungswinkel der Modultische kann auf unterschiedliche Bewirtschaftungsformen eingegangen werden, sodass z.B. zur Bodenbearbeitung die Modultische in eine horizontale Stellung gebracht werden. Unterhalb der Agri-PV-Anlage entsteht ein nicht landwirtschaftlich nutzbarer Streifen. Dieser Streifen wird extensiv genutzt.
- (4) Zur optimierten Exposition und Aufständigung der Module/Funktionseinheiten werden standardisierte Gestelle eingesetzt, welche in den unbefestigten Untergrund gerammt werden. Die Module werden anschließend zu Funktionseinheiten zusammen und zu Strängen untereinander verkabelt, welche gebündelt an die Wechselrichter angeschlossen werden. Für die Verkabelung der Photovoltaikanlage ist das Ausheben von Kabelgräben notwendig. Der Bodenaushub wird nach Abschluss der Verkabelungsarbeiten zum Verfüllen wieder verwendet. Nach Fertigstellung des Solarparks erfolgt eine Einzäunung mit Maschen- oder Stabgitterzaun mit Übersteigschutz bis zu einer Höhe von 2,50 m.
- (5) Das Vorhaben wird entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 2) durchgeführt aus denen sich die nähere Gestaltung des Vorhabens ergeben. Abweichungen von dem Vorhaben- und Erschließungsplan und der Projektplanung sind innerhalb der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Zustimmung der Gemeinde zulässig. Die Gemeinde wird die Zustimmung erteilen, wenn die vom Vorhabenträger beantragten städtebaulich vertretbar sind. Es ist in diesem Fall ein Nachtrag zu diesem Durchführungsvertrag zu schließen.
- (6) Das Vorhaben umfasst zudem ein Batteriespeichersystem (nachfolgend „BESS“ genannt, gemeinsam mit der „Agri-PV-Anlage“ ebenfalls insgesamt nachfolgend „Vorhaben“) nimmt eine Fläche von 1.200 qm ein. Die angegebene Fläche beinhaltet sowohl die technischen Komponenten, als auch die Abstands- und Zugangsflächen. Die technischen Komponenten erstrecken sich von den Batteriespeichercontainern über Container für Wechselrichter, Trafostationen und Regelungs- und Anschluss technik. Auch für das Batteriespeichersystem werden Verkabelungen vorgenommen. Wenn die Topographie der Fläche es erfordert, kann es hier zu Maßnahmen der Begradigung führen. Die Zugangs- und Abstellflächen werden geschottert.

§ 2 Durchführungspflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens nach den Regelungen dieses Vertrages, einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan, sowie den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Dies betrifft auch die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.
- (2) Der Vorhabenträger wird sich spätestens ab der Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans um einen für die Förderung der Anlage notwendigen Zuschlag im Ausschreibungsverfahren der Bundesnetzagentur bemühen. Der Vorhabenträger wird innerhalb von 18 Monaten nach Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Baugenehmigung oder eine Genehmigungsfreistellung – soweit keine verfahrensfreie Errichtung zulässig ist – beantragen und hierfür genehmigungsfähige Bauvorlagen einreichen.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, mit der Baudurchführung spätestens 18 Monate nach Erteilung einer vollziehbaren Baugenehmigung oder Genehmigungsfreistellung, bei Verfahrensfreiheit ab Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, zu beginnen und das Vorhaben innerhalb weiterer 12 Monate betriebsfertig herzustellen.
- (4) Für den Fall, dass eine dem Vorhabenträger erteilte Baugenehmigung oder Genehmigungsfreistellung bzw. die Bauausführung selbst von dritter Seite durch Widerspruch und/oder Klage angefochten wird, sowie für den Fall, dass gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Normenkontrollverfahren anhängig gemacht wird, ist der Lauf der in den vorstehenden Absätzen vereinbarten Fristen gehemmt bis zum Ablauf von einem Monat nach rechtskräftigem und das Vorhaben ermöglichenden Abschluss des jeweiligen Verfahrens (Widerspruch, Anfechtungsklage, Normenkontrollantrag).
- (5) Für den Fall, dass während des Laufs der in den vorstehenden Absätzen vereinbarten Fristen in der Gemeinde in einem Abstand von bis zu 2 Kilometern Luftlinie, gemessen vom äußeren Rand der durch den Vorhabenträger geplanten Anlagen, für eine andere PV-Freiflächenanlage eine Baugenehmigung erteilt wird, ist der Lauf der in den vorstehenden Absätzen vereinbarten Fristen bis zum Ablauf von zwei Jahren nach Inbetriebnahme der anderen Anlage gehemmt.
- (6) Die Gemeinde hat auf Antrag des Vorhabenträgers dann eine angemessene Nachfrist einzuräumen, wenn sich in Aussicht genommene Termine unvorhergesehen verzögern. Sobald für den Vorhabenträger absehbar ist, dass die vereinbarten Fristen nicht gehalten werden können, hat er unverzüglich die Gemeinde unter Darlegung der Verzögerungsgründe davon zu unterrichten.
- (7) Der Vorhabenträger hat sicherzustellen, dass während der gesamten Bauarbeiten die vorhandenen öffentlichen Erschließungsanlagen ununterbrochen benutzbar bleiben. Zeitweilige Sperrungen sind nur nach Absprache und nur in unvermeidbarem Umfang zulässig. Soweit Unterbrechungen der Versorgung aufgrund von Schäden eintreten, die der Vorhabenträger zu vertreten hat, hat er diese unverzüglich zu beseitigen. Für Schäden, die auf Grund der Bauarbeiten oder

vorzunehmender Maßnahmen an den an das Baugebiet angrenzenden vorhandenen Erschließungsanlagen eintreten, haftet der Vorhabenträger. Solche Schäden hat er unverzüglich zu beheben.

- (8) Sofern nach Nutzungsaufgabe kein weiterer Betrieb möglich ist, verpflichtet sich der Vorhabenträger zum vollständigen Rückbau des Vorhabens .

§ 3 Nachweise zur wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit

Der Vorhabenträger übergibt der Gemeinde bis spätestens einen Tag vor Satzungsbeschluss die Bestätigung/en eines oder mehrerer Kreditinstitute(s), dass vorbehaltlich der Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung des dem Abwägungs- und Satzungsbeschlusses zugrunde liegenden Entwurfes die Gesamtfinanzierung des Vorhabens insgesamt sichergestellt ist und sich das bestätigende Kreditinstitut – allein oder mit anderen – vorbehaltlich der Zustimmung der Gremien bereit erklärt, alle notwendigen Finanzierungen zu übernehmen und die erforderlichen Kredite zur Finanzierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Soweit eine solche Bestätigung nicht erlangt werden kann, insbesondere da Banken eine solche Finanzierungszusage vom Inkrafttreten des Bebauungsplans abhängig machen, ist auch ein der Gemeinde vorgelegter Bonitätsnachweis ausreichend, aus dem sich die Leistungsfähigkeit des Vorhabenträgers ableiten lässt.

§ 4 Übernahme von Planungskosten

- (1) Der Vorhabenträger übernimmt auf seine Kosten entsprechend den planerischen Vorgaben der Gemeinde die vollständige Ausarbeitung der erforderlichen Planung zur Erstellung der Satzung über den B-Plan und sonstiger erforderlicher Leistungen wie z. B. Vermessung, Gutachten und Untersuchungen.
- (2) Insoweit hat der Vorhabenträger in Abstimmung mit der Gemeinde u.a. ein leistungsfähiges Planungsbüro, Neidl + Neidl, mit den städtebaulichen Leistungen zur Ausarbeitung des B-Plans nebst ggfs. erforderlicher Änderung des Flächennutzungsplans und den hierzu erforderlichen Vor- und Folgearbeiten (insbes. Grundleistungen, besondere Leistungen: Umweltbericht, TÖB-Beteiligung, sonstige Leistungen im B-Plan-Verfahren, ggfs. Grünordnungsplanung mit Erstellen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz, Vermessung, etc.) beauftragt.
- (3) Ungeachtet der Besonderheiten eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans obliegt die Verantwortung für das gesetzlich vorgesehene Planaufstellungsverfahren der Gemeinde. Die Mitwirkung des vom Vorhabenträger beauftragten Planungsbüros im Rahmen des Verfahrens beinhaltet keine Übertragung der Durchführung von Verfahrensschritten im Sinne des § 4b BauGB. Das

Planungsbüro ist vom Vorhabenträger zu verpflichten, stets zu gewährleisten, dass sich die Verfahrensakte im Original und im aktuellsten Zustand bei dem Bauamt der Gemeinde befindet. Es wird insoweit vereinbart, dass das Bauleitverfahren jeweils den Stand hat, der sich aus den bei der Gemeinde befindlichen Verfahrensakten ergibt.

- (4) Die Parteien sind sich bewusst, dass eine Einschränkung der gemeindlichen Planungshoheit aufgrund der Ausarbeitung der Planung durch den Vorhabenträger in keiner Weise erfolgt. Die Gemeinde ist berechtigt, soweit dies für eine sachgerechte Ausarbeitung der Planung erforderlich ist, dem Planungsbüro nach Unterrichtung des Vorhabenträgers verbindliche Vorgaben für das Planaufstellungsverfahren und den Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu machen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, in Bezug auf dieses gemeindliche Planungsverfahren weitergehende eigene Planungsaufträge an das Planungsbüro nur in Abstimmung mit der Gemeinde zu erteilen.
- (5) Der Vorhabenträger tritt hiermit sämtliche ihm an den oben genannten Unterlagen zustehenden Ansprüche (Eigentum, Nutzungs- Urhebernutzungs- Änderungs- Vervielfältigungs- und Veröffentlichungsrechte) an die Gemeinde ab. Die Gemeinde nimmt diese Abtretung an. Der Vorhabenträger stellt die Gemeinde von sämtlichen Vergütungsansprüchen und sonstigen Ansprüchen der Ersteller der vorgenannten Unterlagen, die durch die Erstellung und Nutzung der o. g. Unterlagen entstehen, frei.
- (6) Für sämtliche vom Vorhabenträger mit diesem Vertrag unter Bezugnahme auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommenen Verpflichtungen, insbesondere für die Bebauung mit dem geplanten Vorhaben, sind diejenigen Festsetzungen dieses Bebauungsplans maßgeblich, die künftig bei der Inkraftsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelten.
- (7) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Bebauung des Plangebiets ausschließlich auf der Grundlage der Festsetzungen des künftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorzunehmen und die künftigen Festsetzungen einzuhalten. Unberührt bleibt die Möglichkeit, bereits vor der Inkraftsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf der Grundlage seiner künftigen Festsetzungen (§ 33 BauGB) einen Genehmigungsantrag zu stellen.

§ 5 Grünordnung, Ausgleichsmaßnahmen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entsprechend der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz (nachfolgend EAB) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der zum Zeitpunkt des [Datum] vorliegenden Fassung vorzunehmen.
- (2) Die Art und der Umfang der Maßnahmen richten sich nach den Festsetzungen des B-Plans und nach dem in **Anlage 6** beigefügten CEF-Konzeptes.

a. Artenschutz

Innerhalb des Vorhabengebietes soll klassischer Ackerbau betrieben werden. Die momentane Feldlerchenpopulation lebt derzeit ebenfalls auf Ackerflächen, sodass die Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung voraussichtlich keine negative Auswirkung haben wird.

Nicht bewirtschaftete Randbereiche können den Feldlerchen als Nahrungshabitat dienen. Dort kann sich eine Ackerbrache ausbilden, welcher Lebensraum für Insekten bietet. m diese Funktion aufrechtzuerhalten, müssen die Brachestreifen alle zwei Jahre im August gemäht werden. Das Mahdgut ist abzutragen.

Der Bereich zwischen den Modultischen und dem Zaun kann zur Brut genutzt werden.

b. Monitoring

Vor der ersten durch den Bau der PV-Freiflächenanlage betroffenen Brutsaison werden Ausgleichsflächen zur Verfügung gestellt, da noch nicht festgestellt werden kann, ob die Feldlerche dauerhaft im Vorhabengebiet heimisch bleibt. Hierfür stehen CEF-Flächen mit einer Gesamtgröße von ca. 5,6 ha zur Verfügung.

Es wird ein Monitoring installiert, welches die Feldlerchenpopulation in den nächsten fünf Jahren in den CEF-Flächen und innerhalb der Vorhabenfläche aufnimmt. Zwischen April und Juni werden jährlich fünf Kartierungen der Feldlerche durchgeführt. Wenn die Feldlerchen die Vorhabenfläche im gleichen Ausmaß nutzen, wie die CEF-Flächen, werden diese wieder in die reguläre landwirtschaftliche Nutzung zurückgeführt. Abhängig davon, wie viele Brutreviere sich in der Vorhabenfläche etablieren, können auch nur Teile der CEF-Flächen wegfallen. Als Referenzzustand wird hierfür die Feldlerchenkartierung aus dem Jahr 2023 genommen, welche elf betroffene Reviere belegt.

- (3) Der Vorhabenträger setzt die in Maßnahmenblatt (**Anlage 7**) dargestellten CEF-Maßnahmen auf den im anliegenden Lageplan dargestellten Flächen (**Anlage 8**) für Feldlerchen um. Die notwendigen Flächen und die Maßnahmenumsetzung sind rechtlich vom Vorhabenträger gesichert. Die Gemeinde kann vom Vorhabenträger jederzeit den Nachweis der Sicherung verlangen. Nach der Maßnahmenbeschreibung können die CEF-Maßnahmen aufgegeben werden, wenn ihre fachliche Erforderlichkeit entfällt. Sollte der Umstand eintreten, halten die Parteien dies schriftlich fest und fügen diese Erklärung dem Vertrag nachträglich bei.
- (4) Die Ausgleichsmaßnahmen nach Abs. 1, 2 und sind durch den Vorhabenträger für die Dauer des Eingriffs gemäß der textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und dem Umweltbericht durchzuführen.

- (5) Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtungen nicht oder nur fehlerhaft, so ist die Gemeinde berechtigt ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Verstreicht diese Frist fruchtlos, ist die Gemeinde berechtigt die Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers ausführen zu lassen.
- (6) Die Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen wird durch die Gemeinde oder einem von ihr Beauftragten erstmalig spätestens 10 Monate nach Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahmen und in Abständen von 3 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.
- (7) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans "Sondergebiet Agri-Freiflächenphotovoltaik Trag" bei der Realisierung sowie die Herstellung, den Zustand und die Entwicklung der Ausgleichsflächen, einschließlich der im Umweltbericht beschriebenen Anforderungen zum Artenschutz, bis zum vollständigen Rückbau der PV-Anlage zu überwachen.
- (8) Der Vorhabenträger zeigt der Gemeinde die vertragsmäßige Herstellung des Ausgleichs unverzüglich nach Durchführung der jeweiligen Maßnahme schriftlich an. Die grünordnerischen Maßnahmen sind von der Gemeinde und dem Vorhabenträger gemeinsam abzunehmen. Die Gemeinde behält sich vor, die untere Naturschutzbehörde und weitere Sachverständige hinzuzuziehen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen.
- (9) Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb einer von der Gemeinde gesetzten angemessenen Frist, vom Tag der gemeinsamen Abnahme angerechnet, durch den Vorhabenträger zu beseitigen. Im Fall des Verzugs ist die Gemeinde berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen zu lassen.
- (10) Abstimmungen zur Umsetzung der in diesem § 5 genannten und zu ggf. weiteren erforderlichen Maßnahmen, bspw. aus Gründen des Artenschutzes, nimmt der Vorhabenträger selbständig mit der zuständigen Naturschutzbehörde vor und informiert die Gemeinde ggf. über von dort geforderte Vorgaben.

Teil III - Erschließung

§ 1 Herstellung und Ausbau der Erschließungsanlagen

- (1) Das Vertragsgebiet ist durch bestehende Wegeverbindungen erschlossen, alle Teilflächen sind an das öffentliche Wege- und Straßennetz angeschlossen. Der Bau weiterer Straßen oder Wege außerhalb des Plangebietes ist nicht erforderlich.

- (2) Die Erschließung umfasst die Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen, die Planung, Vermessung, Herstellung bzw. Ausbau des ausreichenden Brandschutzes [ist noch zu konkretisieren].
- (3) Mit der Durchführung der einzelnen Erschließungsmaßnahme darf nur mit Zustimmung der Gemeinde und nach Vorliegen der rechtlichen Voraussetzungen begonnen werden. Die Erdarbeiten und die Verwertung/Entsorgung des anfallenden Erdaushubs sowie der Rückbaumaterialien sind unter Beachtung der gültigen abfall- und wasserrechtlichen Bestimmungen durchzuführen.
- (4) Der Vorhabenträger wird auch abseits der von ihm einzuhaltenden gesetzlichen Vorgaben bei der Vorhabenumsetzung die städtebaulichen Interessen der Gemeinde berücksichtigen.

§ 2 Erschließungspflicht

Der Vorhabenträger wird die für die Erschließung und Bebauung der vom Vorhaben betroffenen Grundstücke erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen, insbesondere die privatrechtliche Absicherung der Nutzung der betroffenen Grundstücke, durchführen und tragen. Die Gemeinde trifft keinerlei Erschließungsverpflichtung, sämtlicher Erschließungsaufwand wird von dem Vorhabenträger übernommen. Sollten einzelne Erschließungsverpflichtungen aus gesetzlichen Gründen nicht von der Gemeinde abgegeben werden können, wird der Vorhabenträger der Gemeinde alle insoweit entstehenden Kosten ersetzen. Dies umfasst auch den etwaigen Rückbau einzelner Erschließungsanlagen.

§ 3 Übernahme und Überwachung

- (1) Die Gemeinde übernimmt keine Erschließungsanlagen, die nicht bereits im gemeindlichen Eigentum stehen. Die Unterhaltung der übrigen Erschließungsanlagen obliegt dem Vorhabenträger jeweils für diejenigen Erschließungsanlagen, die für die Errichtung und/oder den Betrieb des Vorhabens erforderlich sind. Die Erschließungsanlagen werden nicht für den öffentlichen Verkehr gewidmet.
- (2) Bei Bauarbeiten in öffentlichen Verkehrsräumen hat der mit den Bauarbeiten befasste Vorhabenträger der Gemeinde Führung, Lage der Leitungen und Anlagen rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten mitzuteilen und abzustimmen. Die Gemeinde kann eine Änderung der Planung verlangen, wenn berechtigte Gründe des öffentlichen Interesses vorliegen. Den Beginn aller Bauarbeiten hat der Vorhabenträger der Gemeinde rechtzeitig anzuzeigen.
- (3) Der Vorhabenträger hat für diejenigen Erschließungsanlagen, die für die Errichtung und/oder den Betrieb des Vorhabens erforderlich sind, die sichere und ordnungsgemäße Nutzbarkeit Sorge zu tragen. Insbesondere betrifft dies den Winterdienst und Pflege der Wege.

§ 4 Ver- und Entsorgung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich dazu, sämtliche Leitungen im Vertragsgebiet nur zu verlegen und mit den jeweiligen Versorgungs- und Entsorgungsträgern diejenigen Verträge abzuschließen bzw. Anträge zu stellen, welche für die Herstellung der Leitungen, Anschlüsse sowie für die jeweilige Versorgung bzw. Entsorgung entsprechend dem Nutzungszweck gemäß diesem Vertrag erforderlich sind. Dieser Vertrag befreit den Vorhabenträger nicht von der Verpflichtung zur Zahlung von Anschlussbeiträgen für leitungsgebundene Einrichtungen oder entsprechenden Entgelten. Diese Verpflichtungen richten sich nach dem jeweiligen Satzungsrecht oder den entsprechenden zivilrechtlichen Regelungen der Versorgungs- und Entsorgungsträger.
- (2) Hinsichtlich der notwendigen Anschlussleitungen des Vorhabens mit Netzen der allgemeinen Versorgung, insb. Strom- und Telekommunikationsleitungen, stimmt die Gemeinde der Nutzung gemeindeeigener Wegengrundstücke im erforderlichen Umfang grundsätzlich zu. Zu diesem Zwecke schließen die Parteien gesonderte marktübliche Gestattungsverträge.
- (3) Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksflächen liegen an keiner öffentlichen Versorgungsleitung (Schmutzwasser und Regenwasserkanal) an. Ein Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigung ist für das Vorhaben nicht erforderlich. Durch das Vorhaben entsteht kein Schmutzwasser. Das Niederschlagswasser soll, wie die landwirtschaftliche Fläche zuvor auch, im Gebiet versickert werden. Die Versickerung von Niederschlagswasser hat unter Einhaltung der dafür geltenden technischen Regeln zur Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund bzw. in oberirdische Gewässer sowie entsprechend der wasserbehördlichen Auflagen zu erfolgen.

Teil IV - Schlussbestimmungen

§ 1 Kostentragung

Der Vorhabenträger trägt sämtliche bei der Durchführung des Vorhabens anfallenden Kosten, einschließlich der Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung.

§ 2 Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

Im Falle des Wechsels des Vorhabenträgers, der nach § 12 Abs. 5 BauGB der Zustimmung der Gemeinde bedarf, verpflichtet sich der Vorhabenträger, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten mit Weitergabeverpflichtung auf den neuen Vorhabenträger zu übertragen. Der Vorhabenträger

wird der Gemeinde von einem beabsichtigten Vorhabenträgerwechsel unverzüglich Mitteilung machen. Die Zustimmung der Gemeinde zum Wechsel des Vorhabenträgers darf nur gem. § 12 Abs. 5 Satz 2 BauGB verweigert werden.

§ 3 Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Gemeinde keine Verpflichtung zur Aufstellung der Satzung über den B-Plan. Eine Haftung der Gemeinde für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt, ist ausgeschlossen. Dies gilt nicht in den Fällen, in denen die Gemeinde das eingeleitete Bebauungsplanverfahren abbricht oder dessen Zielsetzung entscheidend ändert aus Gründen, die ihr bereits bei Vertragsschluss bekannt waren oder infolge grober Fahrlässigkeit nicht bekannt waren und sowie bei Abbruch bzw. Änderung aus solchen Gründen, die aus objektiver städtebaulicher Sicht nicht nachvollziehbar sind. In diesen Fällen hat die Gemeinde dem Vorhabenträger die aufgewendeten Kosten zu erstatten.
- (2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.
- (3) Jedoch verpflichtet sich die Gemeinde, dem Vorhabenträger die ihm entstandenen Aufwendungen zu erstatten für den Fall, dass sie den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aus anderen als den in § 12 Abs. 6 S. 1 BauGB genannten Gründen aufhebt oder ändert. Der Anspruch nach Satz 1 setzt ferner voraus, dass auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans weder Gebäude errichtet noch Baugenehmigungen erteilt wurden. Etwaige Ansprüche des Vorhabenträgers gem. § 42 BauGB bleiben unberührt.

§ 4 Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen, Anlagen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Gemeinde und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Die Vertragsparteien bestätigen sich gegenseitig, dass die Regelungen dieses Vertrages insgesamt und im Einzelnen angemessen sind, im sachlichen Zusammenhang mit den vereinbarten Leistungen und Gegenleistungen stehen und Voraussetzungen oder Folgen des geplanten Vorhabens sind.
- (3) Soweit einzelne Vorschriften dieses Vertrages trotz Abs. 2 gegen das Gebot der Angemessenheit nach § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB oder das Gebot der Kausalität nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB verstoßen, verpflichten sich die Vertragsparteien, diese Regelungen durch solche zu ersetzen, die

den konkreten Kriterien der Angemessenheit und Kausalität gehorchen. Können sich die Vertragsparteien nicht auf eine wirksame Regelung einigen, so wird die Angemessenheit und Kausalität nach billigem Ermessen durch Urteil bestimmt.

- (4) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise ungültig sein oder werden, vereinbaren die Vertragsparteien ausdrücklich, dass hiervon die Gültigkeit der anderen Vertragsteile nicht berührt wird. Die Vertragsparteien verpflichten sich vielmehr, die ungültigen Bestimmungen durch gültige Regelungen zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Gehalt der ungültigen Bestimmungen so weit wie möglich entsprechen.

§ 5 Wirksamwerden, Rücktritt

- (1) Dieser Vertrag ist zunächst vom Vorhabenträger zu unterschreiben . Nachdem die Gemeindevertretung der Gemeinde diesen Vertrag genehmigt hat, wird dieser Vertrag mit der Unterzeichnung durch den Bürgermeister der Gemeinde wirksam.
- (2) Die Gemeinde kann von diesem Vertrag ohne Kosten für sie zurücktreten, wenn über das Vermögen des Vorhabenträgers das Insolvenzverfahren oder ein nach dem Recht des Sitzlandes vergleichbares Verfahren eröffnet wird, vom Vorhabenträger ein Antrag hierauf gestellt wird oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird.
- (3) Die Gemeinde kann von diesem Vertrag ohne Kosten für sie zurücktreten, wenn der Vorhabenträger einer seiner Durchführungspflichten gemäß Teil II § 2 dieses Vertrages nicht innerhalb der dafür vereinbarten (ggf. gehemmtten oder verlängerten) Frist nachgekommen ist. Der Rücktritt ist solange ausgeschlossen wie die Nichterfüllung auf einen Umstand zurückzuführen ist, für den die Gemeinde allein oder weit überwiegend im Sinne von § 323 Abs. 6 BGB verantwortlich ist.
- (4) Der Vorhabenträger ist zum Rücktritt vom Durchführungsvertrag berechtigt, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan in einer Fassung beschlossen wird, welche mit dem in der Anlage 3 zu diesem Vertrag bezeichneten Vorhaben grundsätzlich unvereinbar ist.
- (5) Einer besonderen Fristsetzung bedarf es zur Ausübung der vorgenannten Rücktrittsrechte nicht. Erfolgt eine Fristsetzung, stellt sie keine Stundung dar. Der Rücktritt kann innerhalb einer Frist von sechs Monaten ausgeübt werden, nachdem die zum Rücktritt berechtigte Vertragspartei von dem Vorliegen des Rücktrittsgrundes Kenntnis erlangt hat oder ohne grobes Verschulden hätte erlangen können.

(6) Im Falle eines Rücktritts — gleich durch welche Vertragspartei — stehen dem Vorhabenträger keine Ansprüche auf Schadenersatz oder Aufwendungsersatz gegen die Gemeinde zu. Ausgenommen von dem Ausschluss sind Aufwendungen, welche von der Gemeinde arglistig veranlasst worden sind sowie Schadenersatzansprüche wegen einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung oder wegen einer Schädigung von Leben, Körper oder Gesundheit. Im Falle eines Rücktritts bleiben Ansprüche der Gemeinde auf bis zum Rücktritt bereits verwirkte Vertragsstrafen unberührt.

§ 6 Schlussbestimmungen

(1) Unerwähnte Nebenabreden sind nicht getroffen. Für Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages ist die Schriftform erforderlich.

(2) Sollte dieser Vertrag eine Regelung nach Maß, Zahl oder Zeitdauer treffen, die sich als rechtswidrig oder unwirksam erweist, so tritt an die Stelle dieser Bestimmung das jeweils nächstgelegene gesetzlich zulässige Maß (bzw. die entsprechende Zahl oder Zeitdauer).

(3) Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt die Gültigkeit des sonstigen Vertragsinhaltes grundsätzlich nicht, dies gilt auch für diese und die nachfolgende Bestimmung. Im Falle der Unwirksamkeit einer Bestimmung oder einzelner Bestimmungen werden die Parteien diese durch eine Regelung bzw. durch Regelungen ersetzen, die nach Maßgabe der in den Vorschriften des Vertrages niedergelegten Zielsetzungen und der beiderseitigen wohlverstandenen Interessenlage sowie der vertraglich erkennbaren Verteilung der Risiken und Lasten dem ursprünglich Gewollten möglichst nahe kommt bzw. nahe kommen. Die Parteien sind verpflichtet, sich in Verhandlungen um eine derartige Regelung ernstlich zu bemühen; kommt es nicht zu einer Einigung, ist die Gemeinde im Rahmen des § 315 BGB zu einer Bestimmung nach billigem Ermessen befugt. Die Parteien verpflichten sich, hierzu ggf. erforderliche Mitwirkungshandlungen vorzunehmen und Erklärungen in der erforderlichen Form abzugeben. Betrifft die Unwirksamkeit die Durchführungsverpflichtung des Vorhabenträgers oder andere wesentliche Regelungen des Durchführungsvertrages und gelingt eine Ersetzung durch eine wirksame Regelung nach Maßgabe der vorstehenden Sätze nicht, erfasst die Unwirksamkeit den Vertrag insgesamt, dieser ist dann rückabzuwickeln.

(4) Regelungslücken. Der vorstehende Absatz 4 gilt sinngemäß für den Fall, dass der Vertrag eine Regelungslücke enthalten sollte, welche die Vertragsparteien geschlossen hätten, wenn sie sie bedacht hätten.

(5) § 139 BGB – auch im Sinne einer Beweislastregelung – wird abbedungen.

Ort, Datum

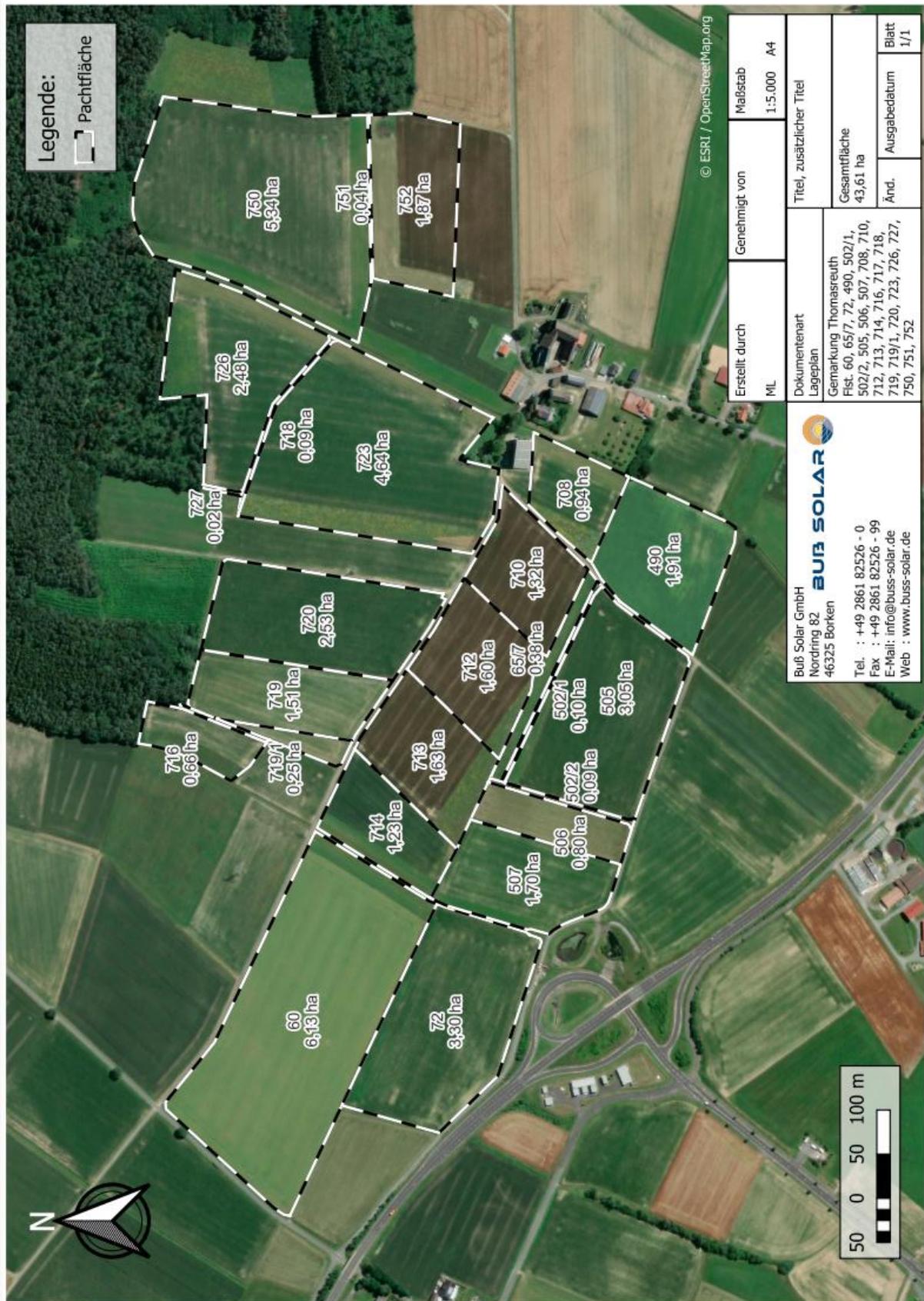
Gemeinde

Ort, Datum

Vorhabenträger

Anlage 1

Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes



Anlage 2

Vorhaben- und Erschließungsplan

(Wird nach erfolgter Offenlage nachgereicht)

Anlage 3

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Agri-Freiflächenphotovoltaik Trag“

(Wird nach erfolgter Offenlage nachgereicht)

Anlage 4

Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Agri-Freiflächen-
photovoltaik Trag“

(Wird nach erfolgter Offenlage nachgereicht)

Anlage 5

Lageplan mit dem Verlauf der Anbindung an die öffentliche Straße

(Wird nachgereicht)