

VORHABENS- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

„SO Solarpark Jahrdorferschacht“

zwischen

**der Stadt Hauzenberg, Marktplatz 10, 94051 Hauzenberg, vertreten durch Frau
1. Bürgermeisterin Gudrun Donaubauer**

nachfolgend Stadt genannt

und

Andreas Ranzinger, Juliane-Ruck-Straße 9, 94051 Hauzenberg

nachfolgend Vorhabensträger genannt

Teil A: Allgemeines

1.

Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages sind
 - a) die Durchführung des Bauleitplanverfahrens für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „SO Solarpark Jahrdorferschacht“ und die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 121
 - b) die Sicherung der Maßnahmen und Nutzungen aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „SO Solarpark Jahrdorferschacht“
 - c) die Sicherung der notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen auf Grund der Bauleitplanung
 - d) die Sicherung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen und Erschließungsanlagen.
- (2) Für die Art, den Umfang und die Ausführung der Erschließung ist das Erschließungsprojekt auf der Grundlage einer Ausbauplanung gemäß Teil B dieses Vertrages maßgebend.
- (3) Der Vorhabensträger verpflichtet sich zur Herstellung der Erschließungsanlagen gemäß Teil B dieses Vertrages.

- (4) Öffentliche Erschließungsanlagen, die von der Stadt zu übernehmen sind, sind nicht erforderlich.
- (5) Der Bauausschuss der Stadt hat den Abschluss dieses Vertrages in seiner Sitzung vom 19.02.2024 beschlossen.

2. Vorhabensgebiet

Betroffene Grundstücke (Lageplan/Orthofoto – Anlage 1):

- **Flur-Nr. 184 Gemarkung Jahrdorf, Wiese, Vorhabensträger**
- **Flur-Nr. 186/1 Gemarkung Jahrdorf, Weg, Vorhabensträger→wird verschmolzen**
- Flur-Nr. 183/1 Gemarkung Jahrdorf, Wiese, Angrenzer
- Flur-Nr. 184/1 Gemarkung Jahrdorf, Industrie, und Gewerbefläche, Angrenzer
- Flur-Nr. 184/2 Gemarkung Jahrdorf, Wohnhaus, Angrenzer
- Flur-Nr. 186 Gemarkung Jahrdorf, Wald und Weg, Angrenzer
- Flur-Nr.184/3 Gemarkung Jahrdorf, Industrie- und Gewerbefläche, Angrenzer
- Flur-Nr. 184/4 Gemarkung Jahrdorf, Industrie- und Gewerbefläche, Angrenzer
- Flur-Nr. 184/5 Gemarkung Jahrdorf, Industrie- und Gewerbefläche, Angrenzer
- Flur-Nr. 180/0 Gemarkung Jahrdorf, Gemeindeverbindungsstraße, Angrenzer

3. Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- a) Ein aktueller Lageplan (mit Orthofoto)
- b) Der Planentwurf aus dem Bebauungsplan mit Stand 19.02.2024.

Der nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens rechtswirksame vorhabenbezogene Bebauungsplan „SO Solarpark Jahrdorferschacht“ wird Gegenstand und Grundlage dieser Vereinbarung.

Der Vorhabens- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

4. Vorhabens- und Erschließungsplan

- (1) Für die Erstellung der Verfahrensunterlagen zur Bauleitplanung wurde das Planungsbüro Nicolay, Heidestraße 21, 94060 Pocking, beauftragt. Die Planungs- und Verfahrenshoheit über die Bauleitplanung hat die Stadt inne. Es besteht kein Anspruch auf erfolgreichen Abschluss des Verfahrens. Die Kosten des Verfahrens trägt der Vorhabensträger unabhängig vom Verfahrensausgang in voller Höhe. Eine Verpflichtung zur Durchführung eines bestimmten Bauleitplanverfahrens wird durch diesen Vertrag ausdrücklich nicht begründet.

- (2) Die Erschließungsplanung wird, soweit erforderlich, durch den Vorhabensträger in Abstimmung mit der Stadt an ein geeignetes und leistungsfähiges Ing.-Büro vergeben.
- (3) Gegenstand des Vorhabens- und Erschließungsplans ist die Errichtung eines Solarparks innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

5.

Kosten Bauleitplanung, Sonstige Kosten

- (1) Die Kosten der Bauleitplanung (Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplanaufstellung) trägt der Vorhabensträger. Dies gilt auch für eine eventuelle Aufhebung gemäß § 12 Abs. 6 BauGB.
- (2) Soweit zusätzliche Planungsleistungen erforderlich sind, werden diese in Abstimmung mit der Stadt beauftragt. Die Kosten trägt der Vorhabensträger.

Teil B: Vorhaben und Erschließung

1.

Beschreibung des Vorhabens

- (1) Das Vorhaben betrifft die Errichtung eines Solarparks auf den Grundstücken des Vorhabensträgers gemäß Teil A Ziffer 2 dieses Vertrages.
- (2) Das Vorhaben ist im Plan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dargestellt. Ferner ist eine textliche Beschreibung (Anlage 3) beigelegt.
- (3) Für die Umsetzung des Vorhabens ist der Vorhabensträger verantwortlich. Die Umsetzung wird im Durchführungsvertrag näher geregelt. Der Vorhabensträger verpflichtet sich zur Umsetzung im Rahmen des Durchführungsvertrages.

2.

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

- (1) Die notwendigen Erschließungsanlagen sind vom Vorhabensträger zu erstellen.
- (2) Die notwendige Erschließung nach diesem Vertrag umfasst, soweit für den Betrieb erforderlich:
 - a) die erstmalige Herstellung oder Instandsetzung der Zufahrt für das Vorhaben;
 - b) die Herstellung aller erforderlichen Anlagen für eine ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung, z.B. Versickerung im Plangebiet, Rückhalteanlagen
 - c) die Herstellung der notwendigen Infrastruktureinrichtungen für Stromversorgung und Telekommunikation incl. Breitbandanbindung
 - d) die Umlegung, Anpassung oder Sicherung vorhandener städtischer Versorgungsleitungen im Plangebiet
- (3) Der Vorhabensträger hat notwendige Bau-, wasserrechtliche sowie sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen rechtzeitig vor Baubeginn einzuholen und der Stadt vorzulegen bzw. den Nachweis zu erbringen, dass diese nicht erforderlich sind.
- (4) Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und Erschließungsanlagen im Erschließungsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Seine Verbringung und Verwertung außerhalb des Erschließungsgebietes bedarf der Zustimmung der Stadt.
- (5) Bei der Einzäunung der Flächen ist darauf zu achten, dass die Zufahrten zu den angrenzenden Flächen, die nicht dem Solarpark dienen, für landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Maschinen ausreichend breit verfügbar bleiben.

3. Ausbauplanung

Soweit im Zuge der Erschließungsplanungen auch Einrichtungen der Stadt oder sonstiger öffentlicher Baulasträger betroffen sind, sind alle Planungen vorher mit den Betroffenen abzustimmen.

4. Baudurchführung

Für die Errichtung des Solarparks ist ein gesonderter Durchführungsvertrag erforderlich.

5. Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der Vorhabensträger im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht.
- (2) Der Vorhabensträger haftet bis zur Übernahme der Anlagen 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. Der Vorhabensträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadenersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.
- (3) Einwirkungen aus benachbarten Grundstücken im Rahmen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung sind zu dulden. Ansprüche wegen Verunreinigung der Solaranlagen gegenüber Dritten stehen dem Vorhabensträger insoweit nicht zu.
- (4) An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzen Waldflächen an, wo es durch Baumfall zu Schäden an Einrichtungen der Anlagen des Vorhabensträgers kommen kann. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten fordert daher eine Haftungsausschlusserklärung des Vorhabensträgers gegenüber den Waldbesitzern.
Der Vorhabensträger verpflichtet sich, gegenüber den angrenzenden Waldbesitzern, eine Haftungsausschlusserklärung vor Abschluss des Bauleitplanverfahrens zu erteilen.
- (5) Der Vorhabensträger verpflichtet sich zur Vermeidung von Blendwirkungen reflektionsarme Module zu verwenden.
Während der Aufwuchsphase der Hecke sind Sichtschutzmatten am Zaun zu befestigen, um in dieser Übergangszeit störende Reflexionen für die Anwohner zu vermeiden.
Das erstellte Blendschutzgutachten zur Planung ist zu beachten.

6.

Ersatz städtischer Aufwendungen

Sofern der Stadt Kosten im Rahmen der Bauleitplanung oder Durchführung des Vorhabens entstehen, werden diese vom Vorhabensträger innerhalb eines Monats nach Anforderung zu 100 % erstattet.

7.

Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder –ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabensträger erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
- (3) Für den Vorhabens- und Erschließungsplan gelten die Vorschriften des Baugesetzbuches in der zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses gültigen Fassung, insb. die §§ 11 ff BauGB.

8.

Wirksamwerden

Der Vertrag wird mit Unterzeichnung beider Vertragspartner wirksam, spätestens jedoch mit Inkrafttreten des zugrundeliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als dessen Bestandteil.

25. OKT. 2024

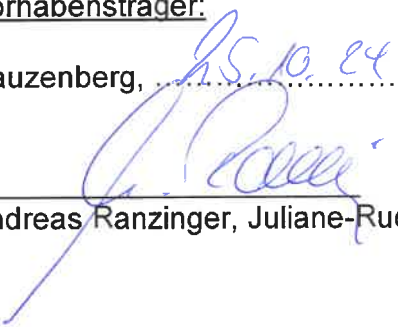
STADT HAUZENBERG, ...



Gudrun Donaubauer
1. Bürgermeisterin

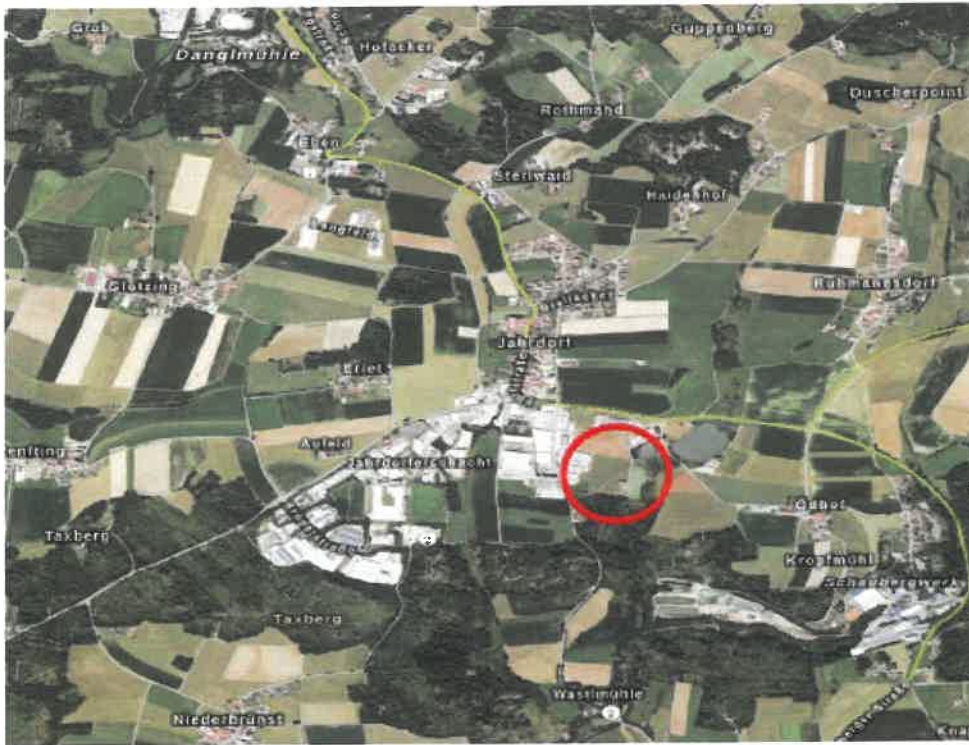
Vorhabensträger:

Hauzenberg, ... *15.10.24*

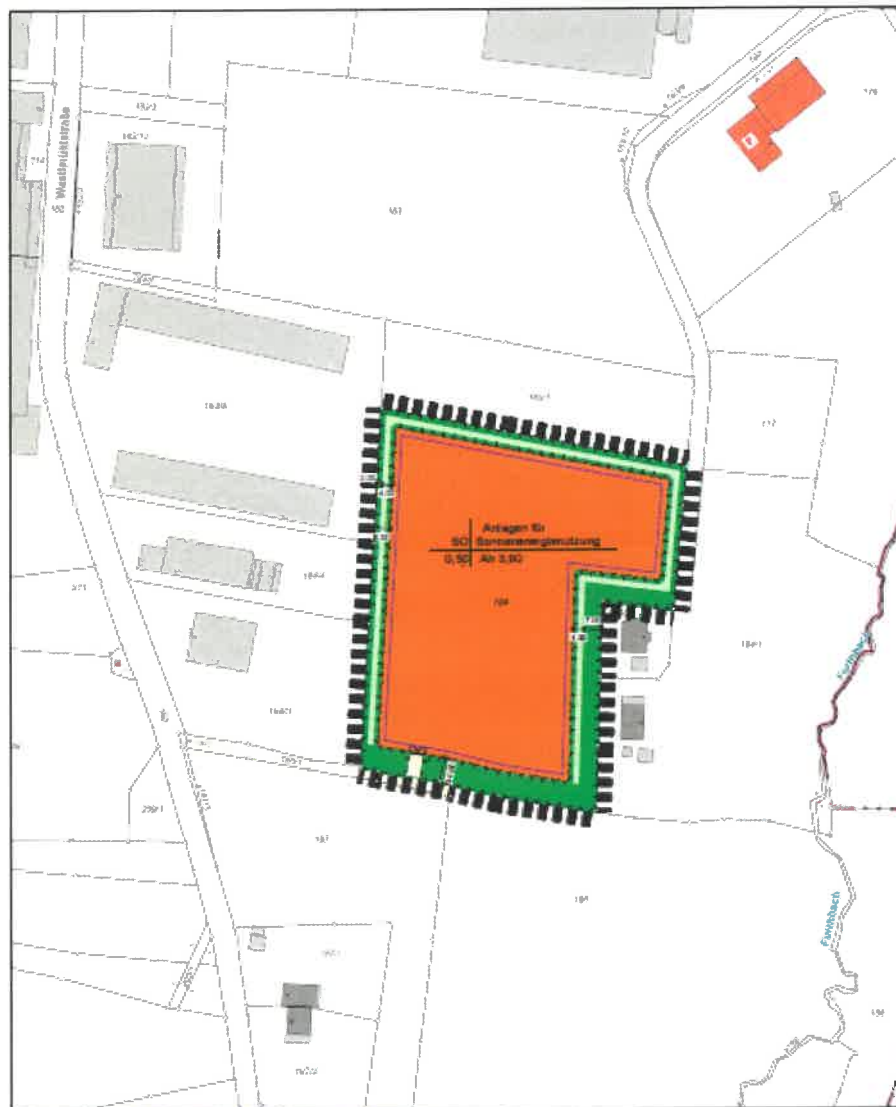


Andreas Ranzinger, Juliane-Ruck-Straße 9, 94051 Hauzenberg

Anlage 1: Aktueller Lageplan (ohne Maßstab):



Anlage 2: Planentwurf Bebauungsplan (ohne Maßstab)



Lageplan Ausschnitt Solarpark (Flur Nr. 134, Gmünd, Jährdorf)

Anlage 3: Vorhabensbeschreibung

Das Vorhaben soll auf der Fläche des Vorhabensträgers gemäß Teil A, Nr. 2, dieses Vertrages verwirklicht werden. Der Gesamtflächenbedarf einschließlich Grünflächen beträgt ca. 1,53 ha, die voraussichtlich nutzbare Fläche erheblich weniger. Die reine Solarfläche beträgt ca. 1,13 ha.

Genaueres wird im Durchführungsvertrag geregelt.