

Durchführungsvertrag

zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Stadt Hauzenberg	
Eing.	30. Nov. 2021
Nr.	300

„Solarpark Oberkümmering-Ebenfeld“

zwischen

der Stadt Hauzenberg
Marktplatz 10, 94051 Hauzenberg
vertreten durch die 1. Bürgermeisterin Gudrun Donaubaier

im folgenden "Stadt" genannt

sowie

der Hirsch Solarpark GbR
Angerstraße 20, 94051 Hauzenberg
vertreten durch die Gesellschafter
Franz Hirsch, Franz-Joseph-Hirsch, Stefanie Hirsch

im folgenden "Vorhabensträger" genannt

1. Vertragsgegenstand

- (1) Der Vorhabensträger beabsichtigt, auf dem Grundstück Flur-Nr. 2298 Gemarkung Raßberg eine Freiflächen-Photovoltaikanlage mit einer Leistung bis zu 3,0 Megawatt Peak (MWp) zu errichten. Dafür wird eine Fläche von ca. 2,3 ha beansprucht. Der Vorhabensträger errichtet und betreibt die geplante Anlage in Form einer GbR.
- (2) Das Bauleitplanverfahren ist eingeleitet, der Feststellungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 110 wurde in der Stadtratssitzung vom 26.07.2021 gefasst. Die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung und der Satzungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan stehen noch aus.
- (3) Ein Vertrag als "Vorhabens- und Erschließungsplan" wurde mit am 16.06.2021 / 21.06.2021 zwischen Stadt und Vorhabensträger geschlossen.
- (4) Der Lageplan als Auszug aus dem Bebauungsplanentwurf ist in Anlage 1 Bestandteil dieses Vertrages.

2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

- (1) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit der Art der Nutzung „Solarpark Oberkümmering-Ebenfeld“ wird entsprechend dem Entwurf, der dem Aufstellungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Hauzenberg vom 14.09.2020 zugrunde lag, aufgestellt.
- (2) Aus diesem Vertrag ergibt sich keine Verpflichtung der Stadt, einen bestimmten Bebauungsplan als Satzung zu beschließen und zur Rechtskraft zu bringen. Den Vertragsparteien ist bekannt, dass der Stadtrat bei der Abwägung im Bebauungsplanverfahren durch diesen Vertrag keinen vertraglichen Bindungen oder sonstigen Verpflichtungen unterworfen ist.

- (3) Die Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans sind insbesondere entscheidend für Art und Maß der Bebauung, die überbaubaren Grundstücksflächen, die Lage und Ausdehnung der öffentlichen und privaten Erschließungsanlagen und die Grünflächen. Vertragliche Regelungen, die über den Bebauungsplan hinausgehen, binden die Vertragspartner, solange und soweit sie den Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans nicht widersprechen.
- (4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, Bauvoranfragen und Bauanträge ausschließlich auf der Basis des beabsichtigten oder in Kraft getretenen Bebauungsplans einzureichen.

3. Nutzungsausschluss

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, eine anderweitige Nutzung zu unterlassen. Diese Unterlassungspflicht besteht dann nicht, wenn die Stadt einer anderweitigen Nutzung zustimmt. Dazu ist die Stadt jedoch nicht verpflichtet.

4. Planungs- und Erschließungskosten

Der Vorhabenträger trägt die Kosten für die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die Kosten der fachlichen und rechtlichen Überprüfung, die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen sowie die Kosten für die innere Erschließung und die notwendige äußere Erschließung.

5. Erschließungsanlagen

- (1) Bei Durchführung der Erschließung sind die künftig rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Solarpark Oberkümmering-Ebenfeld“ zu beachten. Die Erschließung erfolgt über bestehende öffentliche Straßen und Wege sowie über entsprechende Privatzufahrten.
- (2) Sollten öffentliche Erschließungsanlagen nicht ausreichen, besteht kein Anspruch des Vorhabensträgers gegenüber der Stadt auf Verbesserung bzw. Erweiterung der öffentlichen Anlagen.
Sofern dies dennoch nötig werden sollte, beauftragt der Vorhabensträger auf seine Rechnung hierfür leistungsfähige Firmen mit Planung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung, und Objektbetreuung der Erschließungsmaßnahmen, die die Gewähr für die technisch beste und wirtschaftlichste Abwicklung der Baumaßnahmen bieten. Nach endgültiger Herstellung der Erschließungsanlagen findet eine Abnahme durch die Stadt statt. Diese ist in einem Abnahmeprotokoll festzuhalten, welches von der Stadt und dem Vorhabenträger zu unterzeichnen ist. Mängel sind von dem Vorhabenträger auf eigene Kosten entsprechend der Abnahme zu beseitigen.
- (3) Die Herstellung zusätzlicher Anlagen für Wasserversorgung und Entwässerung ist nicht erforderlich. Soweit Oberflächenwasser anfällt, ist dies innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu versickern.

6. Rückbau

Die Photovoltaikanlage hat eine voraussichtliche Nutzungsdauer von 21 Jahren. Der Vorhabenträger verpflichtet sich bei Beendigung der Nutzung, sofern und soweit die Stadt einer Weiterführung der Nutzung nicht zustimmt, zum kompletten Rückbau der gesamten Photovoltaikanlage, (insbesondere Module, Unterkonstruktion, Wechselrichter Trafogebäude, Zaun). Zum Rückbau gehört auch eine ordnungsmäßige Verwertung und Entsorgung der rückzubauenden Einrichtungen.

Mit dem Rückbau ist der ursprüngliche Zustand als landwirtschaftliche Nutzfläche wiederherzustellen, soweit dies im Rahmen der dann bestehenden gesetzlichen Bestimmungen zulässig ist. Den Rückbau der Grünordnung stimmt der Vorhabensträger mit der zuständigen Naturschutzbehörde ab.

Der Rückbau hat unverzüglich zu erfolgen, spätestens jedoch innerhalb eines Jahres nach Beginn der Rückbauverpflichtung.

Der Vorhabensträger trägt alle dafür notwendigen Kosten.

7. Erschließungs- und KAG-Beiträge

Hinsichtlich Beitragspflichten für die Herstellung von Anlagen zur Straßenerschließung, Erschließung mit Wasser und Abwasser werden keine abweichenden Regelungen zu den städtischen Satzungen und gesetzlichen Regelungen getroffen.

Klargestellt wird, dass die Stadt keine Erschließungsanlagen erstellt und sich auch nicht an den Kosten einer eventuellen Erstellung beteiligt.

8. Grünordnung, Ausgleichsmaßnahmen

Die im Bebauungsplan vorgesehene und festgesetzte Grüngestaltung im Plangebiet ist vom Vorhabenträger unverzüglich auf seine Kosten durchzuführen, einschließlich der erforderlichen Entwicklungs- und Fertigstellungspflege. Der Vorhabenträger hat dafür darüber hinaus Sorge dafür zu tragen, dass die Grüngestaltung dauerhaft bestehen bleibt.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich nach § 1a BauGB und die danach geforderten Ausgleichsmaßnahmen werden entsprechend den Festlegungen des Bebauungsplanes umgesetzt. Die Kosten trägt der Vorhabenträger, einschließlich der Kosten der Fertigstellung und Erhaltung.

Über die erstmalige Herstellung der Grünordnung laut Bebauungsplan mit Ausgleichsmaßnahmen erfolgt eine gemeinsame Abnahme. Zur Abnahme ist durch den Vorhabenträger ein geeigneter Fachplaner (z.B. Landschaftsarchitekt) oder die Untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen.

Soweit ein naturschutzrechtlicher Ausgleich außerhalb des Plangebietes stattfindet, ist dieser zugunsten des Freistaates Bayern, Untere Naturschutzbehörde, grundbuchrechtlich zu sichern. Die Sicherung hat mit dem Satzungsbeschluss vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu erfolgen. Als Nachweis der Sicherung ist ein Grundbuchauszug bei der Stadt und der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

9. Erlaubnisse und Genehmigungen Dritter

Die Einholung von öffentlich-rechtlichen wie privatrechtlichen Erlaubnissen und Genehmigungen u.ä. obliegt dem Vorhabenträger auf seine Kosten.

10. Wechsel des Vorhabensträgers; Rechtsnachfolge

Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Stadt (§ 12 Abs. 5 BauGB).

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen einem Rechtsnachfolger mit Bindepflicht weiterzugeben.

11. Durchführungsfristen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, innerhalb von 24 Monaten nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem Bau der Anlage zu beginnen und diese innerhalb von weiteren 24 Monaten nach Baubeginn fertig zu stellen. Bei Nichteinhaltung dieser Fristen ist die Stadt zur entschädigungslosen Aufhebung des Bebauungsplans berechtigt (§ 12 Abs. 6 BauGB).

12. Gefahrtragung, Haftung und Verkehrssicherung

Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an bis zur Abnahme der Anlagen trägt der Vorhabenträger im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht, sofern ihm diese nicht ohnehin kraft Gesetzes obliegt. Dies gilt auch dann, wenn der Vorhabenträger die Haftung auf einen Dritten übertragen hat. Der Vorhabenträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

Der Vorhabenträger hat der Stadt mit der Anzeige des beabsichtigten Baubeginns das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung für die Dauer seiner Gefahrtragung nachzuweisen. Der Nachweis kann auch durch den vom Vorhabenträger beauftragten Unternehmer vorgelegt werden.

Im Plangebiet befinden sich Entwässerungsanlagen in Form eines Rigolensystems mit Zu- und Ableitungen. Diese dienen der Oberflächenentwässerung der Grundstücke Flur-Nrn. 2298/2, 2298/3, 2298/4 und 2298/5 jeweils Gemarkung Raßberg (derzeit Waldweg 8, 12, 14) sowie der Straßenentwässerung für die Straße "Waldweg". Während der Bauausführung ist besonders auf dieses Entwässerungssystem zu achten und vor Beschädigung zu schützen. Sollten Schäden auf Grund der Errichtung des Solarparks entstehen, sind diese vom Vorhabenträger auf seine Kosten zu beheben. Ein Anspruch auf Kostenerstattung für Mehraufwendungen kann gegenüber der Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für Schäden am Solarpark durch eine Fehlfunktion des Rigolensystems.

Der Zugang zum Rigolensystem für notwendige Unterhaltungsmaßnahmen muss gewährleistet werden.

13. Sicherstellung und Ersatzvornahme

Gesonderte Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Bereich sind nicht geplant, eine Sicherung ist daher insoweit nicht erforderlich.

Die Herstellung der Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemäß Bebauungsplan ist sicherzustellen, ebenso der Rückbau nach endgültiger Außerbetriebsetzung der Photovoltaikanlage.

Der Vorhabenträger oder ein Rechtsnachfolger verpflichten sich ausdrücklich zur ordnungsgemäßen Herstellung der Grünordnung (incl. Ausgleichsmaßnahmen) sowie zum Rückbau gemäß Ziffer 6 dieser Vereinbarung.

Soweit sie dieser Verpflichtung nicht rechtzeitig oder auch ordnungsgemäß nachkommen, ist die Stadt berechtigt, diese nach Ankündigung auf Kosten des Vorhabenträgers oder des Rechtsnachfolgers auszuführen.

Eine Absicherung dieser Verpflichtungen bzw. der Finanzierbarkeit, z.B. durch Bürgschaften, wird nicht vereinbart.

14. Abnahme und Gewährleistung

Abnahme und Gewährleistungen richten sich nach den Vorschriften der VOB, soweit in diesem Vertrag nichts Abweichendes vereinbart ist.

15. Ausführungs- und Bestandsunterlagen

Soweit öffentliche Anlagen betroffen sind, legt der Vorhabensträger mit der Inbetriebnahme die erforderlichen Pläne vor.

Dies gilt insbesondere für die im Plangebiet bestehenden Entwässerungsanlagen (Rigolensystem mit Zu- und Ableitung).

15. Rücktritt

- (1) Die Vertragsparteien können von diesem Vertrag zurücktreten, wenn der Bebauungsplan nicht bis zum 30.06.2022 in Kraft tritt oder er von einem Gericht für ungültig erklärt wird. Der Rücktritt hat in diesem Fall innerhalb von drei Monaten nach Kenntniserlangung des zum Rücktritt berechtigten Umstandes zu erfolgen. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist ein Rücktrittsrecht nicht mehr zulässig, sofern in diesem Vertrag nicht etwas anderes bestimmt ist (vgl. nachfolgend Abs. 2). Ein Rücktrittsrecht ist auch für den Fall ausgeschlossen, dass der Vorhabensträger auf der Basis einer ggf. notwendigen – nicht zurückgenommenen oder widerrufenen – Baugenehmigung mit dem Bau (mit Ausnahme des Aushubs) auf den in §1 des Vertrages genannten Flächen begonnen hat und weder der Weiterbau noch die nach dem Bebauungsplan vorgesehene Nutzung untersagt wird.
- (2) Dem Vorhabensträger steht ein Rücktrittsrecht zu, wenn die Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans wesentlich hinter der bestehenden Planung zurückbleiben. Der Vorhabensträger ist ferner zum Rücktritt berechtigt, sollte ein auf Basis des zukünftigen Bebauungsplans gestellter Bauantrag von der zuständigen Genehmigungsbehörde abgelehnt werden.
- (3) Der Rücktritt nach Abs. 1 und Abs. 2 hat schriftlich und durch eingeschriebenen Brief gegenüber den jeweils anderen Vertragspartnern zu erfolgen. Die Rücktrittsfrist ist nur gewahrt, wenn der Rücktritt innerhalb der vereinbarten Frist bei dem anderen Vertragspartner eingeht.
- (4) Die bei einem Rücktritt anfallenden Kosten trägt der Vorhabensträger.

16. Kündigung

- (1) Die ordentliche Kündigung ist ausgeschlossen.
- (2) Sonstige Kündigungen aus wichtigem Grund setzen schwerwiegende Verstöße gegen die Rechte und Pflichten dieses Vertrages voraus.
- (3) Ziffer 5 Abs. (3) gilt für die Kündigung aus wichtigem Grund entsprechend.

17. Steuereinnahmen

Die Vertragspartner sind sich einig darin, dass die aus der Betriebsstätte Hauzenberg erwachsenden Gewerbesteuern im Rahmen der steuerrechtlichen Vorgaben möglichst vollständig der Stadt zufließen. Deswegen wird der Vorhabensträger für den Betrieb der

Photovoltaikanlage im Stadtgebiet eine eigene Betriebsstätte gründen, sofern sich nicht ohnehin der Betriebssitz im Stadtgebiet von Hauzenberg befindet. Sofern für den Betrieb der Photovoltaikanlage keine eigenständige Betreibergesellschaft mit alleinigem Sitz und Betriebsstätte in der im Stadtgebiet Hauzenberg gegründet und aufrecht erhalten wird, verpflichtet der Vorhabenträger sich und für den Fall der Veräußerung (s. Ziffer VII.) seinen Rechtsnachfolger dazu, bei Unterhaltung mehrerer steuerrechtlich relevanter Betriebsstätten beim zuständigen Finanzamt eine „Zerlegung in besonderen Fällen“ nach § 33 Gewerbesteuer-gesetz zugunsten der Stadt zu beantragen.

18. Schriftform, Salvatorische Klausel

Änderungen des Vertrages bedürfen der Schriftform.

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt. Die Vertragspartner sind verpflichtet, die unwirksame Bestimmung durch eine wirksame Bestimmung zu ersetzen, die den mit der unwirksamen Bestimmung angestrebten wirtschaftlichen Erfolg soweit wie möglich erreicht.

Sollten bei der Durchführung des Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig sein, so verpflichten sich die Vertragspartner, die erforderlichen Vereinbarungen in dem Sinne zu treffen, in welchem sie bei Abschluss des Vertrages getroffen worden wären. Das Gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrages späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.

19. Zustimmungsvorbehalt des Stadtrates

Diese Vereinbarung ist durch den Stadtrat bzw. das zuständige Stadtratsorgan zu beschließen. Der Beschluss wurde am 20.09.2021 durch den Bauausschuss gefasst.


20. Inkrafttreten

Dieser Vertrag wird für jeden Vertragspartner ausgefertigt und tritt mit Unterzeichnung aller Vertragspartner in Kraft.

Der Vertrag hat eine Laufzeit von 21 Jahren, beginnend mit der Inbetriebnahme der Photovoltaikanlage.


Die Inbetriebnahme ist der Stadt unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

Stadt Hauzenberg, 25.11.2021



Gudrun Donaubauber, 1. Bürgermeisterin



Vorhabensträger, Hirsch Solarpark GbR Oberkümmering,^{28.11.2021}.....


Franz Hirsch


Franz-Joseph Hirsch


Stefanie Hirsch

Anlage 1: Lageplan des Bebauungsplanentwurfes, Stand 18.05.2021 (ohne Maßstab)

