### Durchführungsvertrag

gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Solarpark Schönau"

#### zwischen

der Stadt Wildenfels
08134 Wildenfels, Schloss Wildenfels
vertreten durch Herrn Bürgermeister Tino Kögler
-nachfolgend Gemeinde genannt-

und

-nachfolgend Vorhabenträger genannt-

S. N. K.

#### Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt in 08134 Wildenfels Ortsteil Schönau auf den in der Anlage 1 dargestellten abgegrenzten Teilflächen der privaten Flurstücke (im Folgenden "Solarparkfläche" genannt) eine großflächige Photovoltaikfreiflächenanlage zu errichten und zu betreiben.

Voraussetzung für die Errichtung des Solarparks auf der Solarparkfläche ist die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB und die Veranlassung der Änderung des Vorentwurfs des Flächennutzungsplanes der Stadt Wildenfels.

Der Antragsteller hat das Projekt zur 32. Ratssitzung am 07.04.2022 ausführlich vorgestellt. Am 23.04.2022 wurde für alle Interessierten dazu ein Vor-Ort-Termin durchgeführt. Die verwendeten Präsentationsunterlagen sind als Anlage 3 Gegenstand dieses Vertrages.

Durch den vorliegenden städtebaulichen Vertrag wird sichergestellt, dass die Durchführung des Bauleitplanverfahrens nicht zu einer zusätzlichen Beanspruchung der personellen und finanziellen Ressourcen der Gemeinde führt. Gleichzeitig verbleibt die Planungshoheit vollständig bei der Gemeinde.

Dies voranstellend, vereinbaren die Vertragsparteien auf der Grundlage der §§ 11 und 12 BauGB Nachfolgendes:

#### § 1 Vertragsgegenstand

- (1) Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf einer ca. 28 ha großen Fläche mit einer ca. 20 ha verwertbaren Nutzfläche für dieses Vorhaben, den Teilflächen der Flurstücke Nr. 45/1, 276 und 283/1 Gemarkung Schönau, Stadt Wildenfels eine Freiflächen-Fotovoltaik-Anlage zu errichten. Die Eigentümerfamilien der Flurstücke bevollmächtigen den bzw. die Investoren mit der Beantragung des Vorhabens zur Aufstellung einer Bauleitplanung.
- (2) Der Vorhabenträger verfügt über die Teilflächen, auf der Grundlage eines mit den jeweiligen Eigentümern der Flächen noch zu schließenden Nutzungsverträgen. Er ist dadurch berechtigt eine Freiflächenphotovoltaikanlage zu errichten und zu betreiben. Das Nutzungsrecht wird dinglich abgesichert.



Die planrechtliche Sicherung des Vorhabens soll gemäß dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Solarpark Schönau" (Anlage 1) erfolgen.

- (3) Das Vertragsgebiet umfasst die im Lageplan (Anlage 1) umgrenzte Grundstücksfläche einschl. privater Zuwegung und Anschluss der Anlage an das Versorgungsnetz.
- (4) Die von der Gemeinde beabsichtigte Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen umfasst folgende Maßnahmen:
  - a.) Die Gemeinde beabsichtigt, auf den jeweiligen vertragsgegenständlichen Flächen einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, durch welchen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Photovoltaikfreiflächenanlage auf der Vertragsfläche geschaffen werden.
  - b.) Die Gemeinde beabsichtigt, gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes anzupassen.
  - c.) Die Gemeinde wird sämtliche erforderliche Maßnahme zur Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Solarpark auf den vertragsgegenständlichen Flächen koordinieren.
- (5) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Vorhaben im Wesentlichen so umzusetzen, wie es den Stadträten präsentiert worden ist.

# § 2 Durchführung der Planungen

(1) Der Vorhabenträger übernimmt, in Abstimmung mit der Gemeinde, sämtliche Kosten für Planungsleistungen, die für die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen und Erfordernissen gegenüber der Gemeinde, aber auch insbesondere gegenüber Dritten, anfallen.

#### Dies betrifft:

a.) Die Erarbeitung der erforderlichen Planungsunterlagen einschließlich der Einholung der erforderlichen Fachgutachten und –beiträge, auf deren Grundlage die Gemeinde den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung beschließen kann.

11. Ja.

- b.) Die Erarbeitung aller relevanten Beschlussvorlagen, die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligungen nach § 3 Abs. 1 BauGB.
- c.) Die Aufnahme des B-Plans in den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Wildenfels.
- (2) Der Vorhabenträger unterbreitet einen Vorschlag für ein Planungsbüro, welches mit der Erstellung der Planungsunterlagen einschließlich notwendiger Fachbeiträge und Gutachten beauftragt wird.

Die Gemeinde stimmt dem Vorschlag zu, es sei denn, es bestehen ernstliche Zweifel an der fachlichen Kompetenz oder einer vertrauensvollen Zusammenarbeit.

Sollte die Mitwirkung weiterer Gutachterbüros erforderlich sein, gilt § 2 Abs. 1 entsprechend.

(3) Der Vorhabenträger hat die Entwürfe der Planunterlagen einschließlich der Planungszeichnungen und Begründungen, die Entwürfe der Umweltberichte, die Entwürfe eventuell notwendiger Fachgutachten und – beiträge und die Entwürfe zur Vorbereitung der Abwägungen mit der Gemeinde abzustimmen und die diesbezüglichen Vorgaben der Gemeinde zu berücksichtigen. Der Gemeinde steht das endgültige Bestimmungsrecht im Rahmen der bestehenden Planungshoheit zu. Bei der Erstellung der Unterlagen haben der Vorhabenträger bzw. das von ihm beauftragte Planungsbüro sämtliche einschlägige gesetzliche Vorschriften und Regelungen zu beachten.

#### § 3 Leistung der Gemeinde

(1) Die Gemeinde wird das Ersuchen des Vorhabenträgers zur Erlangung des Baurechtes für den geplanten Solarpark wohlwollend unterstützen, vor allem dadurch, dass die erforderlichen Beschlussfassungen herbeigeführt werden sollen.

### § 4 Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen

(1) Der Vorhabenträger übernimmt die Durchführung und sämtliche in diesem Zusammenhang entstehende Kosten der für die Realisierung des Solarparks erforderlichen und nach der Maßgabe des Bebauungsplanes vorzunehmenden Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes.

N. K.

(2) Die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sollen vorrangig auf den Vertragsflächen realisiert werden. Die Grundlage bilden die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

### § 5 Erschließung des Plangebietes; Erhaltung und Pflege

- (1) Zur Realisierung des Bebauungsplanes sollen zu gegebener Zeit Erschließungsverträge gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB geschlossen werden.
- (2) Gegenstand dieser Verträge sollen die Herstellung der planentsprechenden Erschließungsanlagen i.S.d.§ 127 Abs. 2 S. 1 BauGB sein. Die Kosten für die Durchführung der Erschließung übernimmt vollständig der Vorhabenträger.
- (3) Darüber hinaus verpflichtet sich der Vorhabenträger das Plangebiet zu erhalten und zu pflegen. Der Gemeinde entsteht hieraus keinerlei Verpflichtung.

### § 6 Finanzierung der Planung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Kosten für die in § 2 dieses Vertrages aufgeführten Planungsleistungen vollständig zu tragen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich darüber hinaus, der Gemeinde die Verwaltungskosten, die aus Anlass der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 4 bzw. nach § 2 dieses Vertrages angefallen sind oder noch anfallen sowie sämtliche weitere anfallende Kosten, für Leistungen die auf private Dritte hätten übertragen werden können z.B. Kosten für Rechtsberatung, u.a., zu erstatten.

#### § 7 Kündigung

- (1) Der Vorhabenträger ist berechtigt den Vertrag zu kündigen, wenn die Bauleitplanung nach § 1 Abs. 4 dieses Vertrages nicht zur Aufstellung gelangen kann und er die Gründe dafür nicht gesetzt hat. Im Falle der Kündigung stehen dem Vorhabenträger keine Ansprüche auf Erstattung der von ihm bis zu diesem Zeitpunkt getätigten Aufwendungen zu.
- (2) Der Vorhabenträger ist berechtigt, den Vertrag zu kündigen, wenn die Bauleitplanung nach § 1 Abs. 4 dieses Vertrages nicht innerhalb eines

8 N. J.

Jahres nach Vertragsabschluss aufgestellt worden ist. Dieses Kündigungsrecht entfällt, wenn auch die Gemeinde keine Gründe für eine entstandene Verzögerung gesetzt bzw. sich nachweislich um die Umsetzung bemüht hat.

Im Falle der Kündigung stehen dem Vorhabenträger keine Ansprüche auf Erstattung der von ihm bis zu diesem Zeitpunkt getätigten Aufwendungen zu.

- (3) Die Gemeinden sind zur Kündigung berechtigt, wenn der Vorhabenträger nicht innerhalb eines Jahres nach Vorliegen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes mit den Bauarbeiten begonnen hat, im Übrigen zu jeder Zeit, wenn Umstände bekannt werden, die ein Festhalten an diesem Vertrag billigerweise nicht mehr als zumutbar erscheinen lassen (§ 60 VwVfG).
- (4) Eine Kündigung des Vertrages kann im Übrigen von beiden Vertragsparteien nur erfolgen, wenn die Ausführung des Vertrages technisch und/oder rechtlich unmöglich ist und eine Anpassung aus diesem Grund ausgeschlossen ist oder ein wichtiger Kündigungsgrund vorliegt.
- (5) Kündigungen sind durch schriftliche Erklärung gegenüber der anderen Vertragspartei auszuüben.
- (6) Vor der Kündigung entstandene Rechte und Pflichten der Vertragsparteien bleiben unberührt, insbesondere das Recht der Gemeinde auf Erstattung der Kosten gemäß §§ 2 6, die bis zur Kündigung entstanden sind. Im Falle der Kündigung stehen dem Vorhabenträger keinerlei Ansprüche auf Erstattung der von ihm bis zu diesem Zeitpunkt getätigten Aufwendungen oder anderweitigen Ersatzansprüche gleich aus welchem Rechtsgrund zu.

#### § 8 Haftung

- (1) Eine Haftung der Gemeinde für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Durchführung der Planungsleistungen sowie etwaige Folgemaßnahmen tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung der Bauleitpläne können Ansprüche gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit bzw. Unwirksamkeit der Satzungen



über den Bebauungsplan im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

#### § 9 Herausgabeanspruch, Urheberrecht

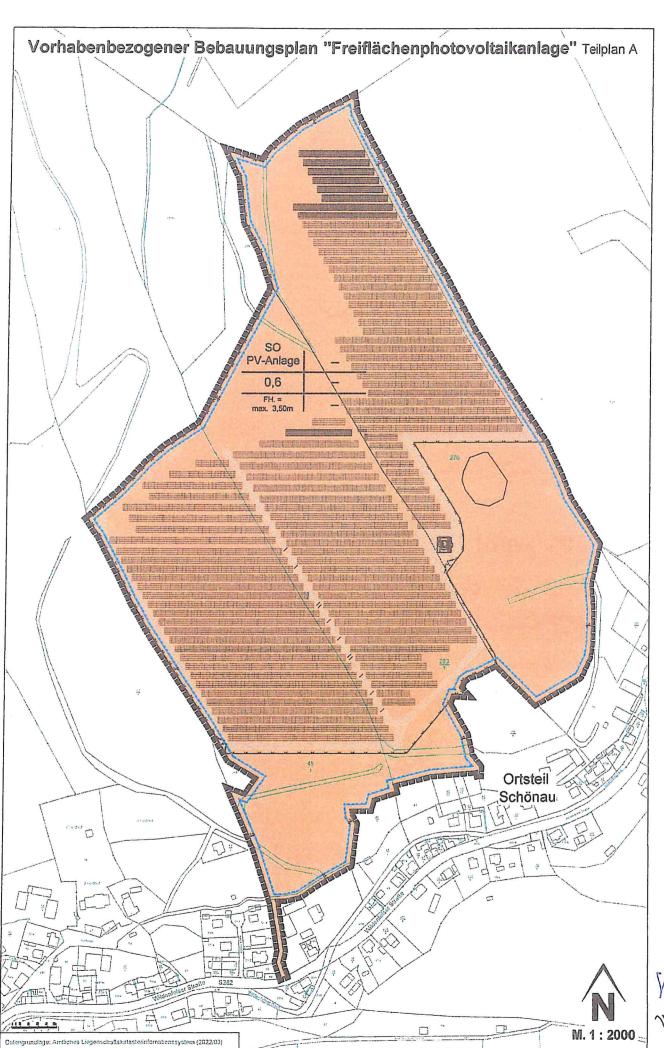
- (1) Die von dem Planungsbüro und ggf. weiteren Gutachterbüros gefertigten Unterlagen und Pläne gehen in das Eigentum der Gemeinde über. Urheberrechte werden hierdurch nicht übertragen.
- (2) Der Vorhabenträger ist berechtigt, die vom Planungsbüro oder ggf. weiteren Gutachterbüros im Zusammenhang mit der Bauleitplanung, der Erschließung sowie Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen hergestellten Unterlagen und Pläne im Rahmen von Genehmigungsverfahren für die Errichtung und den Betrieb des Solarparks und dessen Nebenanlagen zu nutzen.

#### § 10 Gemeindliche Planungshoheit

- (1) Die Gemeinde wird nach ihren städtebaulichen Vorstellungen über die Einleitung und Durchführung der in § 1 Ab. 4 und § 2 dieses Vertrages genannten Verfahren entscheiden.
- (2) Den Parteien ist bekannt, dass die Planungshoheit der Gemeinde durch diesen Vertrag bzw. nachfolgende Verträge nicht eingeschränkt wird. Die Gemeinde wird durch diesen Vertrag nicht verpflichtet, eines der in § 1 Abs. 4 dieses Vertrages genannten Verfahren einzuleiten oder weiter durchzuführen. Es besteht seitens des Vorhabenträgers kein Anspruch auf Änderung oder Aufstellung des Bauleitplanes. Die Gemeinde stellt den Bauleitplan in eigener Verantwortung auf (§ 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
- (3) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Gemeinde in dem Aufstellungsverfahren bezüglich des Bauleitplanes nach den Vorschriften des Baugesetzbuches die Träger öffentlicher Belange und die Öffentlichkeit zu beteiligen hat. Die Gemeinde hat die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Die Abwägung kann möglicherweise zur Einstellung des eingeleiteten Aufstellungsverfahren führen, woraus der Vorhabenträger keinerlei Ansprüche gegen die Gemeinde herleiten kann.

J. J.

Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 Ba "Solarpark Schönau"	uGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Anlage 1: Lageplan / Liste der Flursti Anlage 2: Liste der betroffenen Flurs Anlage 3: Präsentationsunterlagen	
Wildenfels, 20.05.2022	Stadtverwaltung Wild <b>enfels</b> Schloss Wildenfels 08134 Wildenfels www.wildenfels.de
	Bürgermeister Tino Kögler Stadt Wildenfels Schloss Wildenfels 08134 Wildenfels
Vorhabenträger	Gemeinde
	loj/lu 20.07.2022
Übertragung dieses Vertrages an die Projektgesellschaft zu	um 21.06.2022
Einverstanden gernäss § 11	Übertragung gemäss § 11
Bürgermeister Tino Kögler Stadt Wildenfels 20. Oschlosa Wildenfels Zustimmung der Gemeinde	



N. L.

### - KOPIEZEXEMPLAR-

# 1. Nachtrag zum Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB vom 20.05./20.07.2022

### <u>zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan</u> "Photovoltaikfreiflächenanlage Schönau" nebst Übertragungsvereinbarung vom 21.06./20.07.2022

zwischen der
Stadt Wildenfels, 08134 Wildenfels, Schloss Wildenfels vertreten durch Herrn Bürgermeister Tino Kögler
-nachfolgend Gemeinde genann
und
-nachfolgend Vorhabenträger genann
Präambel
Die Gemeinde hat am 20.05./20.07.2022 mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB zwecks Ausarbeitung der städtebaulichen Planung sowie der Herstellung aller erforderlichen Erschließungsanlagen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches gemäß dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgeschlossen (nachfolgend "Hauptvertrag").
Zwischenzeitlich haben sich die Vertragsverhältnisse und -modalitäten dahingehend geändert, dass durch Vereinbarung vom 21.06./20.07.2022 ein Vorhabenträgerwechsel stattgefunden hat. Die Projektgesellschaft, die am 21.06.2022 als neuer Vorhabensträger eingetreten ist, wurde am 16.11.2022 durch
übernommen und zur umfirmiert. Zudem hat das Ergebnis der frühzeitigen TÖB Beteiligung weitere zu vereinbarende Vertragsinhalte erforderlich gemacht .
Vor diesem Hintergrund schließen die Parteien den nachfolgenden 1. Nachtrag:

# § 1 Gegenstand des 1. Nachtrages

		-	t mit der Ubert	_	_		g vom	21.06	0./20.0	7.202	22 ii	ı alle
Rechte und P	flichte	en des	ursprünglichen '	Vorha	benträge	rs						
	vollu	mfängl	ich eingetreten.	Dies	betrifft	insbe	sondere	den	zwisc	chen	der	Stadt
Wildenfels	und	den	ursprünglichen	Vor	habenträ	iger				gesc	hlos	senen
Durchführung	gsvertr	ag.				'						

Für Zwecke der Gewerbesteuer für Betreiber von Windenergieanlagen und Solaranlagen gilt gemäß § 29 Abs. 1 Nr. 2 GewStG in der derzeit gültigen Fassung der folgende Zerlegungsmaßstab:

- 10% nach dem Verhältnis der Arbeitslöhne (Essen)
- 90% nach dem Verhältnis der installierten Leistung der Anlagen (Wildenfels)
- 2) Aufgrund der Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung werden folgende Vertragsvereinbarungen ergänzt:
- 2.1) Die Nutzung als Sondergebiet ist beschränkt auf den Einspeisezeitraum/ Produktionszeitraum von Strom durch die Freiflächen-PV-Anlage. Sie beginnt mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplans und endet spätestens am 31.12.2059. Nach Nutzungsende ist die Anlage zurückzubauen.

Nach Nutzungsende der Solaranlage wird als Folgenutzung "Fläche für die Landwirtschaft" festgesetzt.

- 2.2) Die Gemeinde ist von jeglicher finanziellen Belastung im Falle des Rückbaus befreit. Der Rückbau ist vom Vorhabenträger durchzuführen. Zur Absicherung dieser Rückbauverpflichtung ist vom Vorhabenträger spätestens 1 Monat nach Abschluss dieser Nachtragsvereinbarung eine unbefristete selbstschuldnerische Bürgschaft eines deutschen Kreditinstituts wegen der Kosten des Rückbaus in Höhe von 15 Euro/kWp installierter Leistung zu hinterlegen, die bei Geschäftsausfall des Vorhabenträgers die Gemeinde in die Lage versetzt, den Rückbau durchzusetzen und abzusichern. Die Bürgschaftssumme ist der Gemeinde vom Vorhabenträger anhand von Vergleichspreisen darzulegen und zu plausibilisieren.
- 2.3) Die Erschließung des Gebietes ist über eine durch den Vorhabensträger auf dessen Kosten noch zu errichtende bzw. noch zu befestigende geeignete Zuwegung sicherzustellen. Sie erfolgt ausschließlich über das private Flurstück 45/1, Gemarkung Schönau (vgl. Anlage 2: Lageplan Zuwegung).

Eine gesicherte Erschließung ist über Dienstbarkeiten zu vereinbaren und durch den Vorhabenträger der Stadt vor Satzungsbeschluss nachzuweisen.

Die Zuwegung wird mit Beginn der Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich aller Nachweise (Ausführungsplanung, Schleppkurvennachweise) geplant und hergestellt, so dass während der gesamten Bau- und Betriebsphase der Anlage ein Befahren von

Sicherheitsfahrzeugen (Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge) gegeben ist.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Instandhaltung und Unterhaltung der privaten Verkehrsfläche über die gesamte Nutzungsdauer der Anlage auf seine Kosten zu tragen.

#### § 2 Durchführungsverpflichtung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, binnen 2 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes mit der Errichtung der PV-Anlage gemäß Anlage 3 (Vorhaben- und Erschließungsplan) zu beginnen.

### § 3 Kündigung

Die Gemeinde ist berechtigt, den Durchführungsvertrag mit außerordentlicher Wirkung zu kündigen, falls der Vorhabensträger die in Ziffer 2.2) dieser Nachtragsvereinbarung vorgesehene Bürgschaft nicht beibringt, obwohl die Gemeinde hierzu eine angemessene Nachfrist gesetzt hat.

#### § 4 Weitere Bestimmungen

Sämtliche Bestimmungen des Hauptvertrages, welche durch vorliegende Nachtragsvereinbarung nicht betroffen sind, gelten unverändert fort.

Wildenfels, W. 2023

Gemeinde
Stadtverwaltung Wildenfels
Schloss Wildenfels
08134 Wildenfels
www.wildenfels.de

Anlage 1: Handelsregisterauszug

Anlage 2: Lageplan Zuwegung

Anlage 3: Vorhaben- und Erschließungsplan

Anlage 1: Handelsregisterauszug

HRB 35215	a) Tag der Eintragung b) Bemerkungen	ŀ	
Nummer der Firma; Seite 1 von 1	a) Rechisform, Beginn, Sazzung odar Geselischaftsveriag b) Sonstige Rechisverhältrisse	9	
Abruf vom 14,12,2022 08:56	Prokura	w	
Abruf von	Grund-oder a) Aligameine Verreungsregelung Stammkapilal b) Vorstand, i eitungsorgan, geschäftführende Direktoran, persönlich haftende Gesellschafter, Geschäftsführer, Verretungsberechtigte und besondere Vertretungsberkunis	+t	
	Grund- oder Stammkapilal	6	
	Nummer a) Firma  der b) Sitz, Niederlassung, inländische Ehrzagung Geschältbanschrift, empfangsberechtigte Person, Zweigniederlassungen  C) Gegenstand des Unternehmens	01	
	Nummer der Eintragung	-	

Anlage 2: Lageplan Zuwegung

