

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Solarpark Flugplatz Werneuchen-West III"

zwischen

der Stadt Werneuchen
Am Markt 5, 16356 Werneuchen,
vertreten durch den Bürgermeister Herrn Burkhard Horn

- nachfolgend "Stadt" genannt -

und

Elke und Norbert Linke
Berliner Allee 30, 15345 Altlandsberg

- nachfolgend "Vorhabenträger" genannt -

- beide nachfolgend auch "die Vertragsparteien" genannt -

Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt, für ein ca. 2,7 ha großes Baugebiet auf einer Teilfläche des Flurstücks 475, der Flur 5 in der Gemarkung Werneuchen einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen, um eine Photovoltaikanlage (PVA) zu errichten und zu betreiben. Der Flächennutzungsplan der Stadt Werneuchen wird in diesen Bereichen im Parallelverfahren geändert.

Die Fläche befindet sich südlich der bereits bestehenden Solarparks „Flugplatz Werneuchen-West“ und „Flugplatz Werneuchen-West II“. Auf ihrer Sitzung am 22.11.2012 haben die Stadtverordneten der Stadt Werneuchen bereits einen Beschluss über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gefasst, der das betreffende Plangebiet einschließt. Im weiteren Verfahren ist für diese Fläche der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht aufgestellt worden, da die zulässige Energieeinspeisung für den erzeugten Strom begrenzt war und nur die planerische Entwicklung der nördlichen Teilfläche erfolgte. Nunmehr haben sich Optionen ergeben, die wiederum eine standortnahe Einspeisung der erzeugten elektrischen Energie ins Stromnetz ermöglichen. Vor diesem Hintergrund beabsichtigt der Vorhabenträger auf dieser Fläche Photovoltaik-Freiflächenanlagen zu errichten.

In ihrer Sitzung vom 06.11.2014 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen einen Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Solarpark Flugplatz Werneuchen-West III“ gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 23.09.2014 für einen Monat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Darüber hinaus fand am 30.09.2014 im Rathaus der Stadt Werneuchen, Am Markt 5, in 16356 Werneuchen um 18.30 Uhr im Konferenzraum eine Informationsveranstaltung zum Vorhaben statt. Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11./12.09.2014 zur Abgabe der Stellungnahmen bis 11.10.2014 aufgefordert worden. Die Unterzeichnung dieses Durchführungsvertrages ist

Voraussetzung für die Abwägung und den Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Frau Linke ist Eigentümerin der im Plangebiet liegenden Fläche (GB-Blatt 3317, Flurstück 475 tw.).

Dies vorausgeschickt vereinbaren die Vertragsparteien Folgendes:

§ 1 Vertragsgegenstand, Vertragsgebiet

- (1) Der Vorhabenträger plant die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf der Fläche des Flurstückes 475 (teilweise) der Flur 5 der Gemarkung Werneuchen (Vorhabenfläche). Die Lage des Flurstücks ist dem als **Anlage I** zu diesem Vertrag beigefügten Lageplan zu entnehmen (gestrichelt umrandet). Die Fläche entspricht dem künftigen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Solarpark Flugplatz Werneuchen-West III“ (**Anlage II**).
- (2) Bestandteile dieses Vertrages sind
 - a) der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (**Anlage I**)
 - b) die Planzeichnung und textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Solarpark Flugplatz Werneuchen-West III“, einschließlich des Umweltberichts (**Anlage II**),
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich nach Maßgabe der folgenden Regelungen zur Durchführung der Planung und Erschließung, zu den im Umweltbericht beschriebenen Ausgleichs-, Ersatz- und Pflegemaßnahmen, zum Rückbau der PVA gemäß § 7 dieses Vertrages und zu den sonstigen nachfolgend aufgeführten Maßnahmen.
- (4) Gegenstand des vorliegenden Vertrags sind ferner die Ausarbeitung der Entwürfe zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Solarpark Flugplatz Werneuchen-West III“ für die Stadt Werneuchen, die Durchführung der Beteiligungsverfahren gemäß den gesetzlichen Bestimmungen, die Durchführung der Umweltprüfung, die Erstellung des Umweltberichts, die Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB, die Vorbereitung der Abwägung und die Durchführung des Monitorings gemäß § 4c BauGB.

§ 2 Durchführung der Planung

- (1) Die Stadt überträgt dem Vorhabenträger die Vorbereitung und Durchführung der Verfahrensschritte zum Bauleitplanverfahren nach Maßgabe des § 4b BauGB.
- (2) Der Vorhabenträger beauftragt das Projektbüro Dörner + Partner GmbH mit der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Beauftragung erfolgt durch den Vorhabenträger oder durch ein gesellschaftsrechtlich mit ihm verbundenes Unternehmen im eigenen Namen und auf eigene Kosten.
- (3) Der Vorhabenträger bzw. das von ihm nach Abs. 2 beauftragte Planungsbüro hat die Entwürfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und Vorhaben- und Erschließungsplans, einschließlich der Planzeichnungen und Begründungen, die Entwürfe des Umweltberichts und die Entwürfe zur Vorbereitung der Abwägung einschließlich notwendiger Fachgutachten in enger Abstimmung mit der Stadt und nach Maßgabe der Stadt unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen zu erstellen.
- (4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die bei der Ausarbeitung der Unterlagen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erzeugte Plangrundlage der Stadt als AutoCAD-Datei sowie als XPlanGML-Dokument entsprechend der aktuellen Spezifikation im Land Brandenburg (Pflichtenheft "XPlanungskonforme Erfassung von Daten der Bauleitplanung" des Brandenburgischen Landesamtes für Bauen und Verkehr) abzugeben. Die Qualitätsprüfung des XPlan-GML ist durch den Vorhabenträger mittels Prüftools des Landesamtes durchzuführen und nachzuweisen. Die Planunterlagen und Dateien zum Bebauungsplanverfahren gehen ins Eigentum der Stadt über.
- (5) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass durch diesen Vertrag die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadtverordnetenversammlung insbesondere in Hinblick auf die planerischen Abwägungen gemäß § 1 Abs. 6, 7 BauGB bei der Beschlussfassung über die Satzung sowie während des gesamten Aufstellungsverfahrens nicht berührt werden.
- (6) Ein Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplans besteht nicht. Aus dem vorliegenden Vertrag ergibt sich auch kein Anspruch des Vorhabenträgers auf Erstattung der ihnen entstandenen Kosten für den Fall, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht oder nicht mit dem vorgesehenen Inhalt zustande kommt.

§ 3

Durchführungsverpflichtung, Durchführungsfrist, Abnahme

- (1) Der Vorhabenträger erkennt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Solarpark Flugplatz Werneuchen-West III“ mit den beabsichtigten Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger verbindlich an und erklärt umfassenden Rechtsmittelverzicht in Hinblick auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und diesen Durchführungsvertrag.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich gemäß § 12 Abs. 1 BauGB zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und nach den Regelungen dieses Vertrages.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den zum Bau der PVA notwendigen Bauantrag spätestens innerhalb eines Jahres nach öffentlicher Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 3 BauGB vollständig und prüffähig einzureichen. Die Baumaßnahme ist innerhalb eines Jahres nach Erteilung der Baugenehmigung für die PVA vollständig abzuschließen. Diese Verpflichtung wird durch die Inbetriebnahme der PVA erfüllt.
- (4) Nach abschließender Fertigstellung des Vorhabens zeigt der Vorhabenträger der Stadt die vertragsgemäße Herstellung, also die Einhaltung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Verpflichtungen aus diesem Vertrag schriftlich an. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von vier Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Das Vorhaben ist von der Stadt und dem Vorhabenträger gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese vom Vorhabenträger unverzüglich zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen zu lassen. Der Vorhabenträger ist in diesem Fall verpflichtet, der Stadt bzw. den von der Stadt beauftragten Firmen entschädigungslos Zutritt zum Grundstück zu gewähren und sämtliche durch die Veranlassung und Durchführung der Maßnahme verursachten Kosten zu tragen.
- (5) Wird das Vorhaben nicht innerhalb der in Abs. 3 genannten Frist durchgeführt, soll die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 6 BauGB aufheben. Für den Fall der Aufhebung der Satzung können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Unwirksam-

keit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Verlauf eines gerichtlichen Verfahrens herausstellt oder es zur Nichtanwendung durch eine Behörde kommt.

- (6) Der Vorhabenträger stellt die Stadt vorsorglich von sämtlichen Ansprüchen Dritter frei (z.B. wegen etwaiger Beeinträchtigungen des Eigentums), die ihr gegenüber in Verbindung mit der Planung oder Durchführung des Vorhabens einschließlich der Baugenehmigung geltend gemacht werden. Dazu gehören auch Kosten für eine etwaige Verteidigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und seiner Durchführung.

§ 4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, ökologische Baubetreuung und Monitoring

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, alle im Umweltbericht (**Anlage II**) aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt auf eigene Kosten durchzuführen.
- (2) Die Maßnahmen sind nach den im Bebauungsplan/Umweltbericht vorgegebenen Zeitvorgaben, falls zeitliche Vorgaben nicht existieren, spätestens mit Fertigstellung der PVA abzuschließen. Pflegemaßnahmen sind - soweit nicht ausdrücklich anders geregelt - jährlich durchzuführen. Weitergehende Anforderungen der zuständigen Naturschutzbehörden auf der Grundlage gesetzlicher Bestimmungen bleiben unberührt.
- (3) Soweit die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach dem Maßnahmenkonzept auf Grundstücken außerhalb des Plangebiets erfolgen soll, sichert der Vorhabenträger diese dauerhaft.
- (4) Zur Einhaltung artenschutzfachlicher Belange während der Bauzeit beauftragt der Vorhabenträger ein Fachbüro mit einer ökologischen Baubetreuung und trägt alle damit im Zusammenhang stehenden Kosten.
- (5) Zur Sicherung der Maßnahmen verpflichtet sich der Vorhabenträger eine Bürgschaft gemäß § 10 dieses Vertrages zu hinterlegen.

§ 5 Altlasten, Kampfmittelbeseitigung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, etwaige schädliche Bodenverunreinigungen und

andere Altlasten nach Maßgabe etwaiger Auflagen in behördlichen Genehmigungen oder Verfügungen auf eigene Kosten zu beseitigen. Die ordnungsgemäße Beseitigung erfolgt im Rahmen der jeweiligen Baumaßnahme, durch die die Altlast betroffen ist.

- (2) Die Stadt kann dem Vorhabenträger zur Beseitigung der Altlasten und Kampfmittel eine angemessene Frist setzen. Kommt der Vorhabenträger seiner Pflicht nach Abs. 1 nicht fristgerecht nach, kann die Stadt selbst die zur Beseitigung erforderlichen Maßnahmen veranlassen und die Kosten dem Vorhabenträger auferlegen.

§ 6 Erschließung und Haftung

- (1) Das Plangebiet wird von Norden erschlossen über die im Bebauungsplan Gewerbegebiet „Alte Hirschfelder Straße“ festgesetzte öffentliche Zufahrt zur „Alten Hirschfelder Straße“, weiterführend über die unmittelbar anschließende, im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Solarpark Flugplatz Werneuchen“ festgesetzte private Verkehrsfläche, die auf dem westlichen Teil des Flurstücks 466 liegt, über das Flurstück 444 und 440 (Eigentum Linke) sowie dem westlichen Taxiway, der sich in diesem Bereich im Eigentum der Stadt Werneuchen befindet (Lageplan Anlage 1, Flurstücke 471,474 und 477). Die Stadt stimmt der Eintragung etwaig erforderlicher Dienstbarkeiten für die Zuwegung zum Plangebiet bereits jetzt zu.
- (2) Die öffentlichen Straßen und Wege dürfen nur im Rahmen der Widmung und der zulässigen Achslast benutzt werden.
- (3) Der Vorhabenträger haftet für alle etwaigen Schäden an den zur Vorhabenfläche führenden Straßen und Wegen, die im Rahmen der Baumaßnahme, bei der Wartung, Reparatur oder dem Abbau der Photovoltaikanlage durch ihn und den Betreiber der Anlage oder deren Beauftragte entstehen. Der Vorhabenträger lässt diese auf eigene Kosten umgehend nach Abschluss der Baumaßnahmen beheben.
- (4) Der Vorhabenträger ist berechtigt, in dem für die Einspeisung der erzeugten Leistung in das öffentliche Netz erforderlichen Umfang entlang und in gemeindlichen öffentlichen Wegen Leitungskabel als Erdkabel zu verlegen. Die Verlegung hat dabei nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen. Nach der Verlegung der Kabel müssen die Oberflächen in technisch einwandfreien Zustand versetzt werden.

§ 7 Rückbauverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Falle des Abbruchs der Baumaßnahmen oder des Nichtbetreibens der PVA über einen Zeitraum von mehr als 12 Monaten alle oberirdischen und unterirdischen baulichen Anlagen, einschließlich der erdgebundenen Verkabelung, innerhalb von sechs Monaten auf eigene Kosten zurückzubauen. Der Abbruch der Baumaßnahmen sowie das Nichtbetreiben der PVA sind der Stadt unverzüglich schriftlich anzuzeigen.

- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, der Stadt vor Baubeginn eine Bank- oder Versicherungsbürgschaft in Höhe von **16.000,- Euro** als Sicherheit für die Rückbaukosten zu übergeben. Die Verpflichtung zur Vorlage der Rückbausicherung besteht neben der Verpflichtung zur Vorlage der in § 10 des Vertrages beschriebenen Vertragserfüllungsbürgschaft. Im Jahr 17 (siebzehn) des Betriebs der Photovoltaikanlage wird der Vorhabenträger gemeinsam mit der Stadt durch Einholung von mindestens drei Rückbauangeboten für die Photovoltaikanlage nachweisen, dass der Betrag zum Abbau der Photovoltaikanlage ausreichend bemessen ist. Sollte es eine Unterdeckung geben, übergibt der Vorhabenträger der Stadt eine weitere Bank- oder Versicherungsbürgschaft in Höhe der Differenz zum nötigen Betrag.

§ 8 Sitz des Vorhabenträgers

- (1) Aufgrund der vorliegend bei Realisierung der PVA durchzuführenden Ausgleichs-, Ersatz- und Pflegemaßnahmen über einen langen Zeitraum hinweg ist eine möglichst orts- und sachnahe Abwicklung dieses Vertrages sicherzustellen. Ferner soll die im Zusammenhang mit der PVA anfallende Gewerbesteuer in der Stadt Werneuchen verbleiben.

- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich deshalb sicherzustellen, dass die Betreibergesellschaft ihren Sitz in der Stadt Werneuchen hat. Dies ist der Stadt vor Satzungsbeschluss bzw. vor Baubeginn, spätestens jedoch bei Netzanschluss der PVA durch einen entsprechenden Handelsregisterauszug, die Gewerbeanmeldung und eine Anzeige beim zuständigen Finanzamt nachzuweisen. Um die in Abs. 1 aufgezählten und in diesem Vertrag und den Anlagen konkretisierten Maßnahmen auch möglichst wirksam durchführen oder bei einer Durchführung durch Dritte kontrollieren zu können, wird der Vorhabenträger den Sitz während der gesamten Betriebsdauer des Solarparks in der Stadt Werneuchen beibehalten.

- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, im Falle der Übertragung der PVA auf eine andere Betreibergesellschaft durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen sicherzustellen, dass diese ihren Geschäftssitz ebenfalls in der Stadt Werneuchen hat.
- (4) Sollte der Vorhabenträger seinen Sitz nicht wie in Abs. 2 vorgesehen, in die Stadt Werneuchen verlegen oder verstößt er gegen die Pflicht nach Abs. 3, zahlt der Vorhabenträger der Stadt eine Vertragsstrafe in Höhe von **16.000,- Euro**.

§ 10 Kosten und Sicherheitsleistung

- (1) Der Vorhabenträger übernimmt sämtliche Kosten dieses Vertrages, der Planungsverfahren und der Realisierung des Bebauungsplans, insbesondere die Planungs-, Erschließungs- und Durchführungskosten, Kosten für die Vermessung. Ausgenommen sind die der Stadt entstehenden verwaltungsinternen Personal- und Sachkosten, die diese selbst zu tragen hat.
- (2) Zur Sicherung der sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen, insbesondere der sich aus § 4 ergebenden Verpflichtungen, leistet der Vorhabenträger an die Stadt Sicherheit in Höhe von insgesamt **13.050,- Euro** (in Worten: dreizehntausendundfünfzig Euro) durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft einer deutschen Bank oder Sparkasse oder eines Kreditversicherungsunternehmens vor Baubeginn. Die Sicherheitsleistung kann auch durch Übergabe entsprechender Teilbürgschaften erfolgen, soweit diese zusammen den in Satz 1 genannten Gesamtbetrag erreichen.
- (3) Nach erfolgter Durchführung der jeweiligen Maßnahme und Vorliegen eines Nachweises über die Erfüllung der jeweiligen Verpflichtung wird die Stadt die Bürgschaft in Höhe des entsprechenden Teilbetrags freigegeben. Die Erfüllung der in § 4 beschriebenen Ausgleichs-, Ersatz- und Pflegemaßnahmen ist vor einer Freigabe der entsprechenden Teilbeträge von der Unteren Naturschutzbehörde zu bestätigen. Die Stadt gibt die Bürgschaft in Höhe des Restbetrages spätestens nach erfolgtem Rückbau der gesamten PVA gemäß § 7 dieses Vertrages frei.

§ 11 Rechtsnachfolge

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen ihrem Rechtsnachfolger mit Weitergabepflicht weiterzugeben. Die Übertragung ist der Stadt lediglich schriftlich anzuzeigen.
- (2) Der Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung der in dem Vertrag geregelten Verpflichtungen neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt diese nicht ausdrücklich aus der Haftung entlassen hat. Der Vorhabenträger ist aus der Haftung zu entlassen, wenn die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und der sonstigen in diesem Vertrag vereinbarten Maßnahmen realisiert ist.

§ 12 Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für eine Änderung des Schriftformerfordernisses. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger 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 zulässige zu ersetzen, die dem Sinn des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich möglichst nahe kommen.

§ 13 Wirksamwerden

Der Vertrag wird mit Unterzeichnung wirksam.

(Ort, Datum)

(Ort, Datum)

Burkhard Horn
Bürgermeister der Stadt Werneuchen

Elke Linke und Norbert Linke
Vorhabenträger

Anlagen:

Anlage I: Lageplan mit der Darstellung des Vertragsgebiets

Anlage II: Planzeichnung und textliche Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Solarpark Flugplatz Werneuchen-West III“, Planbegründung und Umweltbericht