

Durchführungsvertrag

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Photovoltaik-Freiflächenanlage Zengermoos“

Zwischen

der **Gemeinde Moosinning**,

Erdinger Straße 30 a, 85452 Moosinning,

vertreten durch den Ersten Bürgermeister, Herrn Georg Nagler,

- nachstehend "Gemeinde" genannt -

und

der **Solarpark Zengermoos GmbH**,

Hauptstraße 23, 85737 Ismaning

eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 276526,

vertreten durch den Geschäftsführer, Herrn Jürgen Duxa,

- nachstehend "Vorhabenträger" genannt -

wird folgender **Durchführungsvertrag** auf der Grundlage der Bestimmungen des Baugesetzbuches geschlossen:

Inhaltsverzeichnis

Präambel.....	3
§ 1 Vorhaben; Vertragsgebiet.....	3
§ 2 Durchführungsverpflichtung.....	5
§ 3 Erschließung und weitere Anforderungen an das Vorhaben und Nutzungsbindungen.....	6
§ 4 Kostentragung.....	6
§ 5 Rechtsnachfolge.....	7
§ 6 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	7
§ 7 Vertragsbeendigung; Schadensersatz; Selbstvornahme.....	8
§ 8 Haftungsfreistellung; Planungsfreiheit.....	9
§ 9 Rückbauverpflichtung; Rückbaubürgschaft.....	10
§ 10 Ertragsbeteiligung der Gemeinde.....	10
§ 11 Betriebssitz; Gewerbesteuer.....	11
§ 12 Beweidungspflicht.....	11
§ 13 Vertragsänderungen; Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen.....	11

Präambel

Der Vorhabenträger ist schuldrechtlich Verfügungsberechtigter an den in § 1 Abs. 3 aufgeführten Grundstücken. Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf eigene Kosten und Risiko die in § 1 Abs. 3 aufgeführten Grundstücke mit einer Photovoltaik-Freiflächenanlage nebst dazugehöriger Einrichtung zur Speicherung von elektrischer Energie zu bebauen. Dazu wurde durch den Gemeinderat der Gemeinde am 18.04.2023 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Für die Absicherung der Durchführung der Maßnahmen ist dieser Durchführungsvertrag erforderlich. Der Vorhabenträger verpflichtet sich mit diesem Vertrag, die im Bebauungsplan aufgeführten Maßnahmen und Vorhaben durchzuführen.

Der Vorhabenträger wird die durch den Betrieb der Anlage anfallenden Gewerbesteuern gemäß den gesetzlichen Vorgaben abführen.

Zur Durchführung des im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Vorhabens, zur Tragung der Planungskosten und zur Regelung weitergehender Fragen beim Vollzug des Bebauungsplans ist dieser Durchführungsvertrag erforderlich. Rechtliche Grundlage bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültigen Fassung.

Dies vorweggeschickt vereinbaren die Parteien, was folgt:

§ 1

Vorhaben; Vertragsgebiet

(1) Der Vorhabenträger plant die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage nebst dazugehöriger Einrichtung zur Speicherung von elektrischer Energie auf den Grundstücken des Vertragsgebiets mit einer voraussichtlichen Leistung von ca. 40 MWp im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 52 einschließlich der für den Betrieb der Anlage notwendigen technischen Einrichtungen wie Trafostationen, Wechselrichter, Übergabe- und Einspeisestationen, Stromspeicher (Technikgebäude), Einfriedungen und inneren Erschließungswege.

Die Gemeinde plant für die angestrebte Nutzung durch die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Errichtung und Betrieb einer Photovoltaik-Freiflächenanlage“ nebst dazugehöriger Einrichtung zur Speicherung von elektrischer Energie Baurecht zu schaffen und gleichzeitig die Erfüllung der öffentlich-rechtlichen Anforderungen an das Vorhaben sicherzustellen, insbesondere die Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie die naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen.

(2) Die vertragsschließenden Parteien gehen davon aus, dass sich die zu beplanenden Grundstücke im Außenbereich und außerhalb des Privilegierungskorridors nach § 35 Abs. 1 Nr. 8b BauGB befinden und nur durch städtebauliche Planungen die Voraussetzungen für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit geschaffen werden können. Den vertragsschließenden Parteien ist bekannt, dass nach Art. 57 Abs. 2 Nr. 9 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren – und zwar unabhängig von ihrer Fläche – verfahrensfrei sind, wenn sie im Geltungsbereich einer städtebaulichen Satzung oder einer Satzung nach Art. 81 BayBO liegen, die Regelungen über die Zulässigkeit, den Standort und die Größe der Anlage enthält, und wenn das Vorhaben den Festsetzungen der Satzung entspricht.

(3) Das Vertragsgebiet umfasst folgende im Lageplan (**Anlage 1**) umgrenzten Grundstücksflächen:

<i>Gemarkung</i>	<i>Flur-Nr.</i>	<i>Größe (m²)</i>	<i>Eigentümer</i>
Moosinning	3470	13.991	Franz Norbert Hartmann
Moosinning	3471	20.197	Franz Norbert Hartmann
Moosinning	3472	14.991	Franz Norbert Hartmann
Moosinning	3473	75.816	Franz Norbert Hartmann
Moosinning	3474	19.999	Franz Norbert Hartmann
Moosinning	3474/1	4.984	Franz Norbert Hartmann
Moosinning	3493	60.988	Ingrid Aicher-Eberl
Moosinning	3497 (Teilfläche)	61.414	Anton Straßer
		272.380	Gesamtfläche

(4) Folgende Unterlagen sind Bestandteil dieses Vertrags und als Anlage beigefügt:

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 52 und Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung, Stand 10.10.2023

Anlage 3: Umweltbericht, Stand Oktober 2023

Die Vertragsschließenden sind darüber einig, dass der vorstehend als Anlage 2 aufgeführte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 52, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung, Stand 10.10.2023, durch den mit der ortsüblichen Bekanntmachung seiner Satzung in Kraft getretenen, künftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans ersetzt wird und sämtliche Bezugnahmen in diesem Vertrag, die planerischen und textlichen Festsetzungen und die Begründung des künftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelten.

§ 2

Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens gemäß § 12 Abs.1 Satz 1 BauGB nach den Regelungen dieses Vertrages auf seine Kosten. Dies beinhaltet u. a. den Bau, den Betrieb und den Rückbau der Anlage, sowie die Erfüllung etwaiger Umwelt-, Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 5 Jahre nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem Vorhaben zu beginnen und es innerhalb von 12 Monaten nach Baubeginn fertigzustellen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den Baubeginn der Photovoltaik-Freiflächenanlage unverzüglich der zuständigen Baubehörde anzuzeigen.
- (3) Die Frist in § 2 Abs. 2 verlängert sich um die Dauer eines verwaltungsgerichtlichen Verfahrens, falls der vorhabenbezogene Bebauungsplan im Wege der Normenkontrolle angefochten wird. Maßgeblich ist der Zeitraum zwischen der Erhebung eines Normenkontrollantrages und der rechtskräftigen Entscheidung des Normenkontrollgerichts.
- (4) Die Frist kann weiterhin auf vorherigen Antrag des Vorhabenträgers von der Gemeinde verlängert werden, wenn die Verlängerung aufgrund nicht vom Vorhabenträger zu vertretenden Verzögerungen zur Sicherstellung der Durchführungsverpflichtung geboten ist. Der Antrag ist mindestens 1 Monat vor Ablauf der jeweiligen Frist bei der Gemeinde einzureichen und ausreichend zu begründen.
- (5) Die Gemeinde kann sich jederzeit über den Fortgang der Arbeiten informieren. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, auf Anfrage die erforderlichen Auskünfte zu geben.

§ 3

Erschließung und weitere Anforderungen an das Vorhaben und Nutzungsbindungen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Erschließung entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan samt seiner Erläuterung (**Anlage 2**) sowie den nachfolgenden Regelungen durchzuführen. Die Anbindung des Vorhabens an das Elektrizitätsnetz der allgemeinen Versorgung und die dafür notwendigen zivilrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Gestattungen, Zulassungen und Erlaubnisse sind nicht Gegenstand dieses Vertrages.
- (2) Feldwege sind wieder in den ursprünglichen Zustand zu versetzen, sofern diese durch die Baumaßnahmen Schaden genommen haben. Eine Beweissicherung erfolgt vor Beginn und eine Abnahme nach Beendigung der Baumaßnahmen durch die Gemeinde zusammen mit dem Vorhabenträger auf Kosten des Vorhabenträgers.
- (3) Der Vorhabenträger wird alle für die Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen auf eigene Kosten durchführen.

§ 4

Kostentragung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Tragung aller im Zusammenhang mit der Planung und Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der notwendigen Anpassung des Flächennutzungsplans entstehenden Aufwendungen und Übernahme der der Gemeinde entstehenden Kosten. Dazu zählen auch Aufwendungen, die der Gemeinde durch Inanspruchnahme rechtlicher oder fachlicher Beratung durch Dritte entstehen, soweit diese notwendig und angemessen sind; dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Gemeinde und die die Gemeinde beratende Kanzlei Döring Spieß Rechtsanwälte sich auf eine Bearbeitung auf Basis von Stundensätzen verständigt haben, der vereinbarte Stundensatz ist dem Vorhabenträger bekannt und gilt zwischen den Vertragsparteien als angemessen. Lediglich interne Verwaltungskosten (Personal- und Sachkosten der Verwaltung) der Gemeinde bleiben außer Betracht. Soweit der Gemeinde bis zum Abschluss dieses Vertrags bereits Aufwendungen entstanden sind, werden diese gegen Nachweis unverzüglich nach Vertragsschluss vom Vorhabenträger erstattet.

- (2) Die Beauftragung externer Dritter im Rahmen der Durchführung der Verfahrensschritte nach den §§ 2a bis 4a BauGB in den Planaufstellungsverfahren (Fachgutachter, Planungsbüros) erfolgt durch den Vorhabenträger und ist vorher mit der Gemeinde abzustimmen. Die Gemeinde kann der Übertragung an einen Dritten aus wichtigem Grund widersprechen.
- (3) Die Gemeinde überträgt dem Vorhabenträger die Vorbereitung und Durchführung sämtlicher Verfahrensschritte nach den §§ 2a bis 4a BauGB.
- (4) Die Planungskosten sind vom Vorhabenträger auch dann zu übernehmen, wenn das Bauleitplanverfahren nicht fortgeführt oder der Vertrag (vorzeitig) beendet wird. Im Falle des Rücktritts vom Vertrag wird auf § 7 Abs. 4 Satz 2 verwiesen.

§ 5

Rechtsnachfolge

Der Wechsel des Vorhabenträgers bedarf nach § 12 Abs. 5 BauGB der Zustimmung der Gemeinde.

§ 6

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im Umweltbericht (beigefügt als Anlage 3) und in den Festsetzungen des B-Plans aufgeführten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf dem Vertragsgebiet vorzunehmen. Geschuldet wird die vollständige Durchführung der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege.
- (2) Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können abschnittsweise durchgeführt werden. Die Fertigstellungspflege ist spätestens im ersten auf die Inbetriebnahme der Photovoltaikanlage folgenden Kalenderjahr abzuschließen. Die Frist kann auf Antrag des Vorhabenträgers bei Vorliegen eines wichtigen Grundes angemessen verlängert werden.
- (3) Der Abschluss der Fertigstellungspflege ist der Gemeinde anzuzeigen. Die Gemeinde bestimmt sodann ein Abnahmetermin, bei dem Vertreter der Unteren Naturschutzbehörde hinzugezogen werden können. Über die Abnahme wird ein Protokoll erstellt. Soweit die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Mängel aufweisen,

werden diese im Protokoll festgehalten. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, diese auf eigene Kosten zu beseitigen. Nach Abschluss der Mängelbeseitigung gelten die Sätze 1 bis 3 dieses Abschnitts entsprechend.

- (4) Die Pflegemaßnahmen sind gemäß den Festlegungen im Umweltbericht durchzuführen und Ersatzpflanzungen im Falle von Abgängen vorzunehmen. Soweit die Maßnahmen gemäß § 6 Absatz 1 auf Grundstücken durchzuführen sind, die nicht im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegen, sind die Flächen der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zugunsten der Unteren Naturschutzbehörde zu sichern.

§ 7

Vertragsbeendigung; Schadensersatz; Selbstvornahme

- (1) Kommt der Vorhabenträger seiner Durchführungsverpflichtung nicht innerhalb der Frist gemäß § 2 Abs. 2 nach, soll die Gemeinde gem. § 12 Abs. 6 BauGB ist die Gemeinde berechtigt, vom Durchführungsvertrag zurückzutreten und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben.
- (2) Der Vorhabenträger ist zum Rücktritt vom Durchführungsvertrag berechtigt, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht bis zum 31.12.2024 in Kraft getreten ist. Der Rücktritt ist ausgeschlossen, wenn dem Vorhabenträger eine Genehmigung des Vorhabens nach § 33 BauGB erteilt wurde oder mit dem Bau der Anlage begonnen wurde.
- (3) Das Rücktrittsrecht ist durch schriftliche Erklärung gegenüber der jeweils anderen Partei auszuüben.
- (4) Im Falle des Rücktritts bestehen keine wechselseitigen Ansprüche gegeneinander. Die Parteien sind sich einig, dass die Kostenübernahmeverpflichtung des Vorhabenträgers vom Rücktritt unberührt bleibt und insbesondere die Rückzahlung vom Vorhabenträger verauslagter Aufwendungen nicht gefordert werden kann.
- (5) Kommt der Vorhabenträger seinen Verpflichtungen aus § 6 nicht nach, ist die Gemeinde berechtigt, diese auf Kosten des Vorhabenträgers selbst auszuführen oder durch Dritte ausführen zu lassen, wenn eine Aufforderung mit angemessener Nachfristsetzung zur Leistungserbringung unbeachtet bleibt oder eine solche dem Vorhabenträger nicht im Inland zugestellt werden kann. Für sämtliche Verpflichtungen aus § 6 hat der

Vorhabenträger vor Baubeginn der Gemeinde eine selbstschuldnerische Bürgschaft nach deutschem Recht oder ein vergleichbares Sicherungsmittel in Höhe von 30.000 Euro zu übergeben. Diese Bürgschaft ist Zug um Zug nach mangelfreier Abnahme der Maßnahmen durch die Gemeinde, dem Vorhabenträger zurückzugeben.

§ 8

Haftungsfreistellung; Planungsfreiheit

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Gemeinde keine Verpflichtung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Gemeinde mit dieser Vereinbarung keinerlei Verpflichtungen eingeht, die sie an der unvoreingenommenen und späterem Vorbringen gegenüber offenen Abwägung hindern könnten, und auch keine Zusage gibt auf Durchführung und Abschluss des Verfahrens über die Aufstellung des Bebauungsplans. Sie ist berechtigt, das Verfahren einzustellen oder mit einem anderen Inhalt zu Ende zu bringen. Eine Haftung der Gemeinde für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, welche dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt, ist – soweit gesetzlich zulässig - ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.
- (3) Der Vorhabenträger stellt die Gemeinde, die Grundstückseigentümer und die Bewirtschafter der Anrainergrundstücke von jeglichen Haftungsansprüchen für folgende, eventuell auftretende Schäden an der Photovoltaikanlage und den Nebenanlagen frei:
 - a) Schäden, die durch Emissionen aus einer ordnungsgemäß geführten landwirtschaftlichen Nutzung entstehen, wie zum Beispiel Staub, Steinschlag oder Verunreinigungen auf den Solarmodulen.
 - b) Schäden, die durch den Baumbestand entstehen, wenn Bäume oder Äste infolge von Naturereignissen auf die Solaranlage oder den umgebenden Zaun fallen und dadurch Schäden verursachen.
 - c) Überschwemmungsschäden durch den Zengermoosgraben, verursacht z.B. durch Biber oder Unwetterereignisse.

§ 9

Rückbauverpflichtung; Rückbaubürgschaft

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, für den Fall, dass die Anlage keinen Strom mehr in das Netz einspeist (Stilllegung des Vorhabens) sämtliche baulichen Anlagen im Vertragsgebiet innerhalb von 6 Monaten auf eigene Kosten vollständig und rückstandsfrei zurückzubauen. Die Stilllegung wird unwiderleglich vermutet, wenn die Photovoltaik-Freiflächenanlage nicht innerhalb der (ggf. verlängerten) Durchführungsfrist (§ 2 Abs. 2) in Betrieb genommen wurde oder der Vorhabenträger oder sein Rechtsnachfolger die endgültige Nutzungsaufgabe der Gemeinde schriftlich mitgeteilt hat. Der Gemeinde sind die Inbetriebnahme und die Stilllegung des Vorhabens anzuzeigen.
- (2) Der Vorhabenträger leistet der Gemeinde für die Erfüllung der Rückbauverpflichtung Sicherheit durch Vorlage einer selbstschuldnerischen, unbefristeten und unwiderruflichen Bürgschaft (unter Verzicht auf die Einreden der Vorausklage und der Anfechtbarkeit und Aufrechenbarkeit) eines im Inland oder EU-Ausland zum Geschäftsbetrieb befugte Kreditinstitute, von inländischen Versicherungsgesellschaften, die Kautionsbürgschaften übernehmen oder durch ein vergleichbares Sicherungsmittel.
- (3) Die Bürgschaft bzw. ein vergleichbares Sicherungsmittel hat eine Gesamthöhe von 270.000 Euro und ist der Gemeinde spätestens vor Baubeginn vorzulegen.
- (4) Die Gemeinde darf die gewährten Sicherheiten jeweils nur insoweit geltend machen, als der Vorhabenträger die übernommene Verpflichtung nicht vertragsgemäß, insbesondere nicht innerhalb vereinbarter Fristen erfüllt hat und der Vorhabenträger jeweils mit angemessener Fristsetzung zur Erfüllung der Verpflichtung aufgefordert wurde und diese auch nach Ablauf der Nachfrist nicht erfüllt hat.

§ 10

Ertragsbeteiligung der Gemeinde

Den Vertragsparteien ist bekannt, dass eine Ertragsbeteiligung am Vorhaben entweder im Wege des § 6 EEG 2023 oder in Form einer qualifizierten Bürger- und Kommunalbeteiligung erst nach Satzungsbeschluss vertraglich vereinbart werden kann.

§ 11 Betriebssitz; Gewerbesteuer

Der Vorhabenträger beabsichtigt den Hauptsitz der Betreibergesellschaft der Photovoltaik-Freiflächenanlage dauerhaft in der Gemeinde Moosinning zu unterhalten und die anfallende Gewerbesteuer vorbehaltlich steuerrechtlicher Vorgaben zu 100 % in Moosinning zu entrichten.

§ 12 Beweidungspflicht

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Vorhabengrundstücke durch Weidetiere zu beweiden.
- (2) Die Anzahl der zulässigen Weidetiere auf den Vorhabengrundstücken ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- (3) Der Vorhabenträger kann sich zur Erfüllung dieser Verpflichtung Dritter bedienen.
- (4) Der Vorhabenträger wird der Gemeinde bis zur Inbetriebnahme der Freiflächen-Photovoltaikanlage ein mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmtes Beweidungskonzept vorlegen.
- (5) Die Beweidung ist erstmals ab dem zweiten Jahr nach der Ansaat bis zur Stilllegung der Freiflächen-Photovoltaikanlage durchzuführen.

§ 13

Vertragsänderungen; Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

- (1) Mündliche Abreden bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Aufhebung der Schriftformklausel. Diese Schriftformklausel kann nur schriftlich ausgeschlossen werden. Die Parteien verpflichten sich wechselseitig, alle Erklärungen abzugeben und Handlungen vorzunehmen, die bei der Herbeiführung der Schriftform erforderlich sind.
- (2) Der Vertrag wird zweifach gefertigt. Die Gemeinde und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.

(3) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht, soweit der Vertragszweck durch die Unwirksamkeit nicht in seinem Bestand gefährdet wird. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch Bestimmungen zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

(4) Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 09.04.2024 den Bürgermeister zum Abschluss dieses Vertrages ermächtigt. Der Vertrag wird somit mit Unterzeichnung wirksam.

Gemeinde
Gemeinde Moosinning

Vorhabenträger
Solarpark Zengermoos GmbH

Ort, Datum

Ort, Datum

Georg Nagler, Erster Bürgermeister

Jürgen Duxa, Geschäftsführer

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 52 und Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung, Stand 10.10.2023

Anlage 3: Umweltbericht, Stand Oktober 2023