

**Durchführungsvertrag  
zum  
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. XXXIX  
„Photovoltaikanlage ehemaliger Güterbahnhof Hirschfelde“**

**Zwischen der**                    **der Großen Kreisstadt Zittau**  
Markt 1, 02763 Zittau

vertreten durch den Oberbürgermeister, Herrn Thomas Zenker

- *nachstehend „Stadt“ genannt* –

**und der**                            **BBNG Solar GmbH & Co. KG**  
Elbchaussee 159  
22605 Hamburg

vertreten durch die Geschäftsführer, Herrn Frank Bartel

- *nachstehend „Vorhabenträger“ genannt* -

**wird folgender Vertrag geschlossen:**

## **P r ä a m b e l**

Der Vorhabenträger hat das Flurstück 123/2 und Teile des Flurstückes 124/12 der Gemarkung Hirschfelde für den Nutzungszeitraum von 30 Jahren gepachtet und plant eine Bebauung dieser Flächen mit einer Photovoltaik-Freiflächenanlage zur Stromerzeugung mit einer voraussichtlichen Leistung von ca. 750 – 800 kWp Gesamtleistung. Insbesondere besteht die Anlage aus den aufgeständerten Photovoltaikmodulreihen mit Wechselrichtern und einem Reihenabstand von ca. 2 m, einer Trafostation, zwei Masten mit Überwachungskameras sowie der Einzäunung. Die Flächen zwischen und unter den Modulreihen sollen als Gras- und Krautflur entwickelt werden.

Der Betrieb der Photovoltaikanlage wird per Fernüberwachung automatisch kontrolliert.

Die Größe des Vorhabengebietes beträgt ca. 12.500 m<sup>2</sup> (s. Anlage 1).

Die äußere Erschließung des Standortes erfolgt über öffentliche Verkehrsflächen, im Bebauungsplangebiet ist entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ein 3,5 m breiter unbefestigter Privatweg für die innere Erschließung festgesetzt.

Spätestens mit Ablauf des festgesetzten maximalen Nutzungszeitraumes (entspricht der wirtschaftlichen Betriebsdauer einer Photovoltaikanlage) erfolgt durch den Vorhabenträger der vollständige Rückbau aller baulichen Anlagen des Vorhabens.

Das oben beschriebene Vorhaben findet die Zustimmung durch den Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau (s. Beschluss-Nr. 48/2018 zur Aufstellung des vorhabenbezogener Bebauungsplanes, Beschluss-Nr. 204/2018 über die Billigung und Auslegung des Entwurfes, Beschluss-Nr. 015/2019 über die Abwägung des Entwurfes).

Für die Absicherung der Durchführung aller Maßnahmen des o.g. Vorhabens und vor Beschlussfassung der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist dieser Durchführungsvertrag erforderlich.

Rechtliche Grundlage bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. 3634).

## **T e i l I Allgemeines**

### **§ 1 Vertragsgegenstand**

1. Gegenstand des Vertrages ist die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XXXIX "Photovoltaikanlage ehemaliger Güterbahnhof Hirschfelde" mit seinen Festsetzungen in der Fassung vom 13.12.2018 mit redaktionellen Änderungen vom 12.03.2019 (s. Anlage 1), bestehend aus:

- Teil A - Planzeichnung
- Teil B – Textliche Festsetzungen und
- Begründung

sowie den Regelungen des Vertrages.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert und der Geltungsbereich identisch.

2. Der Vertrag umfasst den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XXXIX "Photovoltaikanlage ehemaliger Güterbahnhof Hirschfelde" und betrifft die in der Präambel aufgeführten Grundstücke/Grundstücksteile (s. Anlage 1).

3. Der Vorhabenträger ist zum Zeitpunkt des Abschlusses des Durchführungsvertrages Pächter der oben bezeichneten Grundstücke und über diese verfügungs-/ nutzungsbe-rechtigt.  
Er ist bereit und in der Lage, im Geltungsbereich die auf den Grundstücksflächen vorge-sehenen Photovoltaikanlagen entsprechend den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes innerhalb der in § 3 vereinbarten Fristen zu realisieren bzw. zurück zu bauen.

## § 2 Vertragsbestandteile

Bestandteile dieses Vertrags sind auch folgende Anlagen:

### Anlage 1:

- **vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. XXXIX "Photovoltaikanlage ehemaliger Güterbahnhof Hirschfelde" mit seinen Festsetzungen in der Fassung vom 13.12.2018 mit redaktionellen Änderungen vom 12.03.2019**, bestehend aus:
  - > Teil A - Planzeichnung
  - > Teil B – Textliche Festsetzungen
  - > Begründung
  - > Plan mit Darstellung des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

### Anlage 2:

#### - Gutachten:

- Anlage 2.1 **Blendgutachten** der PV-Anlage Hirschfelde betreffend Auswirkungen auf die **Bahnstrecke** (PI-Berichtnummer: 201801830Sa\_V2) erstellt durch PI Photovoltaik Institut Berlin AG, Fassung vom 28.09.2018
- Anlage 2.2 **Blendgutachten** der PV-Anlage Hirschfelde betreffend Auswirkungen auf **Gebäude und Straßen** (PI-Berichtnummer: 2011900160Sa\_V2), er-stellt durch PI Photovoltaik Institut Berlin AG, Fassung vom 15.02.2019
- Anlage 2.3 **Untersuchung des geplanten Solarparkes in Hirschfelde auf Vor-kommen von Zauneidechsen**, erstellt durch das Planungsbüro Ing. Krü-ger Jedzig Partnerschaft, Fassung 19.09.2018

### Anlage 3:

- **Verfügbarkeits-/ Nutzbarkeitsnachweis** Grundstücke

### Anlage 4:

- **Finanzierungszusage** (Errichtung und Rückbau)

## Teil II Vorhaben

### § 3 Durchführungsverpflichtung

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich auf eigene Kosten und nach den Regelungen dieses Vertrages, sowie entsprechend den Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungs-plan Nr. XXXIX "Photovoltaikanlage ehemaliger Güterbahnhof Hirschfelde", zur Durchfüh-rung des Vorhabens. Die Durchführung des Vorhabens beinhaltet auch den vollständigen Rückbau aller Anlagen nach Nutzungsaufgabe.

2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens sechs Monate nach dem Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen B-Plan einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen.  
Er wird spätestens sechs Monate nach Rechtskraft der Baugenehmigung mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von 18 Monaten fertig stellen.
3. Der Vorhabenträger verpflichtet sich gemäß den Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Baugenehmigungsbescheid, spätestens mit Ablauf des Nutzungszeitraums von 30 Jahren nach dem Inkrafttreten der Satzung zum Bebauungsplan einen vollständigen Rückbau aller baulicher Anlagen auf eigene Kosten im Geltungsbereich durchzuführen.
4. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt bei Nichteinhaltung seiner Bauverpflichtung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 6 BauGB aufheben kann.  
In diesem Fall kann der Vorhabenträger keine Ansprüche gegenüber der Stadt geltend machen. Das betrifft insbesondere Ansprüche aus dem Planungsschadensrecht, Amtshaftungsansprüche, Ansprüche aus enteignendem oder enteignungsähnlichem Eingriff sowie sonstige Ersatzansprüche.
5. Die Verfügbarkeit über das Flurstück 123/2 und Teile des Flurstückes 124/12 der Gemarkung Hirschfelde hat der Vorhabenträger nachgewiesen (Anlage 3).  
Zum Nachweis der finanziellen Leistungsfähigkeit zur Durchführung des Vorhabens einschließlich der Rückbaumaßnahmen sowie aller sonstiger Maßnahmen nach diesem Vertrag hat der Vorhabenträger auf das Vorhaben bezogene rechtlich und wirtschaftlich belastbare Finanzierungszusagen vorgelegt (Anlage 4).

### **Teil III Anforderungen**

#### **§ 4 Anforderungen an das Gesamtvorhaben**

1. Die Anforderungen an das Gesamtvorhaben (Hochbau-/Rückbau- und Erschließungsmaßnahmen) und die Nutzungsbindungen werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. XXXIX "Photovoltaikanlage ehemaliger Güterbahnhof Hirschfelde", dessen Bestandteil der Vorhaben- und Erschließungsplan ist, im Einzelnen geregelt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung aller darin vorgesehenen Maßnahmen.
2. Der Vorhabenträger kann die Durchführung des Vorhabens mit Zustimmung der Stadt an Dritte übertragen.

#### **§ 5 Blendschutzmaßnahmen für Wohngebäude**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich auf Anforderung der Hauseigentümer bzw. Mieter von Wohnungen der im Blendgutachten (Anlage 2.2) genannten 6 Gebäude, die erheblichen Blendwirkungen durch die PV-Anlage ausgesetzt sind, Blendschutzmaßnahmen an der Anlage zu errichten oder – soweit dies wirtschaftlich nicht zumutbar ist – einmalig die Kosten von max. 50 Euro pro Fenster und Innenjalousie zu übernehmen. Die Anforderung an eine Blendschutzmaßnahme muss innerhalb der ersten beiden Betriebsjahre an den Vorhabenträger gestellt werden, ansonsten besteht kein Anspruch mehr. Eine erhebliche Blendwirkung liegt dann vor, wenn an

Wohn- oder Arbeitsraumfenstern eine Blendzeit von 30 min/Tag oder 30 h/Jahr überschritten wird. Grundlage für die zu erwartende Blendzeit ist die im Gutachten theoretisch ermittelte maximale Blendzeit. Diese ist aufgrund der durchschnittlichen Bewölkungszeit von 50% zu halbieren. Durch dichten Bewuchs, der in jedem Einzelfall zu betrachten ist, kann sich die tatsächliche Blendzeit weiter reduzieren.

## **§ 6 Verkehrssicherungspflicht**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, Verschmutzungen der angrenzenden öffentlichen Straßenbereiche durch das Bauvorhaben zu vermeiden, soweit das bei sorgfältiger und geordneter Führung des Baubetriebes möglich ist. Im Bedarfsfall sind die betroffenen Straßenbereiche regelmäßig, mindestens einmal täglich, auf Kosten des Vorhabenträgers zu reinigen.

Während der Abwicklung der Bauarbeiten ist vom Vorhabenträger dafür Sorge zu tragen, dass die Baufahrzeuge im Zusammenhang mit dem Vorhaben den öffentlichen Straßenverkehr nicht oder nur in dem zur Aufrechterhaltung des Baubetriebes unabdingbar notwendigen Minimum behindern.

## **§ 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. Der Rückbau muss in jedem Fall spätestens bis zum 31.12.2049 vollständig erfolgt sein.
2. Zur Sicherung der Rückbaukosten übergibt der Vorhabenträger der Stadt vor Baubeginn eine unbefristete selbstschuldnerische Bürgschaft einer deutschen Bank oder Sparkasse oder eines deutschen Kreditversicherungsunternehmens in Höhe von insgesamt 11.000 Euro. Die Bürgschaft wird von der Stadt nach erfolgtem vollständigem Rückbau der Anlage freigegeben.

## **§ 8 Digitaler Datenbestand**

Der Vorhabenträger übergibt der Stadt innerhalb von 14 Tagen nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes den digitalen Datenbestand der Satzung in einem bearbeitbaren Format. Der Stadt steht ein uneingeschränktes Vervielfältigungsrecht zu.

# **T e i l IV**

## **Schlussbestimmungen**

## **§ 9 Rechtsnachfolge**

1. Ein Wechsel des Vorhabenträgers gemäß § 12 Abs. 5 BauGB bedarf der Zustimmung der Stadt. Einer Zustimmung bedarf es nicht, wenn es sich bei dem Rechtsnachfolger um ein verbundenes Unternehmen im Sinne von §15 AktG handelt.
2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Falle der Veräußerung der in seinem Eigentum

stehenden und von diesem Vertrag erfassten Anlagen, die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag dem Rechtsnachfolger aufzuerlegen.

3. Der Vorhabenträger haftet gegenüber der Stadt für die Erfüllung des Vertrages neben etwaigen Rechtsnachfolgern, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

### **§ 10 Haftungsausschluss**

Sollte der Satzungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. XXXIX "Photovoltaikanlage ehemaliger Güterbahnhof Hirschfelde" nicht gefasst werden bzw. der Bebauungsplan nicht genehmigt werden, so fällt die Geschäftsgrundlage für diesen Vertrag weg.

Die Vertragsparteien können daraus keine Schadensersatzansprüche ableiten.

Ebenso können für den Fall der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Ansprüche gegen die Stadt geltend gemacht werden. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die er im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung trägt, ist ausgeschlossen.

Das gilt auch für den Fall, wenn sich im Laufe eines gerichtlichen Verfahrens die Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes herausstellt.

### **§ 11 Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen**

1. Vertragsänderungen oder –ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden sind nicht getroffen.
2. Beide Vertragsparteien erhalten je eine Ausfertigung des Vertrages nebst Anlagen.
3. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt nicht die Wirksamkeit der übrigen Regelungen des Vertrages, soweit der Vertragszweck nicht durch Unwirksamkeit in seinem Bestand gefährdet wird.
4. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch Bestimmungen zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages entsprechen.

Zittau, den.....

.....

**- Große Kreisstadt Zittau -**

**- BBNG Solar GmbH & Co. KG -**

.....  
Thomas Zenker  
Oberbürgermeister

.....  
Frank Bartel  
Vorhabenträger