

Städtebaulicher Vertrag

zur 145. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Esens und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 „Solarpark am Alten Postweg“ der Gemeinde Dunum

zwischen

der Gemeinde Dunum, v.d.d. Bürgermeister Erwin Freimuth, Süddunumer Weg 1, 26427 Dunum,

- im Folgenden die „Gemeinde“ genannt -

und

der Samtgemeinde Esens, v.d.d. Samtgemeindebürgermeister Harald Hinrichs, Am Markt 2-4, 26427 Esens,

- im Folgenden die „Samtgemeinde“ genannt –

und

der Firma ENERPARC Solar Invest 230 TU 44 GmbH & Co. KG, Kirchenpauerstraße 26, 20457 Hamburg, v. d. d. persönlich haftenden Gesellschafter ENERPARC Solar Invest 10 GmbH, diese v.d.d. Geschäftsführer Christoph Koeppen, Stefan Müller, Kirchenpauerstraße 26, 20457 Hamburg,

- im Folgenden der „Vorhabenträger“ genannt –

- gemeinsam auch „die Parteien“ –

Präambel

Der Vorhabenträger ist eine Gesellschaft, deren Tätigkeit die Errichtung und der Betrieb von Photovoltaik- Freiflächenanlagen (PV Freiflächenanlagen) ist. Der Vorhabenträger beabsichtigt, im Gebiet der Gemeinde in einem ca. 29 ha großen, landwirtschaftlich genutzte Plangebiet bestehend aus drei Teilflächen im Bereich des Alten Postweges / Im Schafstrift / Hünenschloot im Ortsteil Brill in der Gemeinde Dunum angrenzend zur Samtgemeindegrenze Holtriem/ Gemeinde Blomberg auf den Flächen Grundbuch von Brill, Blatt 304, Gemarkung Brill, Flur 32, Flurstück 1,2 (teilweise) und 8 sowie Flur 21, Flurstück 48, (**Anlage 1**) eine PV Freiflächenanlage (im Folgenden auch der „Solarpark“ oder „die Anlage“) nebst der erforderlichen Nebenanlagen und Erschließungswege zu errichten und zu betreiben. Durch die Errichtung und den Betrieb der PV Freiflächenanlagen soll die Erzeugung von elektrischer Energie in dem Solarpark ermöglicht werden. Der Solarpark soll nach der Planung des Vorhabenträgers eine jährliche Erzeugungsleistung von ca. 28.500 MWh/a haben. Bei den vorbezeichneten, für die Errichtung und den Betrieb des Solarparks beabsichtigten Flächen handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen, die nicht im Eigentum des Vorhabenträgers stehen, sondern von diesem langfristig gepachtet werden müssen.

Die Gemeinde sowie die Samtgemeinde möchten einen Beitrag zum erforderlichen Ausbau der erneuerbaren Energien im Sinne der bundesweiten Klimaziele leisten. Die vorbezeichneten Flächen eignen sich insbesondere auch für die Photovoltaik. Zur Realisierung des im Außenbereich der Gemeinde Dunum gelegenen Solarparks sollen die vorbezeichneten

Grundstücke mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 „Solarpark am Alten Postweg“ der Gemeinde Dunum überplant werden. Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens stellt für das Vorhabengebiet Flächen für Landwirtschaft dar. Im Zusammenhang mit der Überplanung wird daher auch die 145. Änderung des bestehenden Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Esens zur Realisierung der Planung erforderlich.

Das vorausgeschickt, treffen die Parteien folgende abschließende Vereinbarung im Sinne eines städtebaulichen Vertrages:

§ 1 **Gegenstand des Vertrages**

1. Der Vorhabenträger beabsichtigt, nach Erteilung der für den Bau des Solarparks erforderlichen Baugenehmigung durch den Landkreis Wittmund,
 - a. die Errichtung einer PV Freiflächenanlage zur Größe von 29 Hektar auf den Grundstücken Grundbuch von Brill, Blatt 304, Gemarkung Brill, Flur 32, Flurstück 1, 2 (teilweise) und 8 sowie Flur 21, Flurstück 48, mit einer installierten Leistung von 28.500 kWp (Solarpark)
 - b. die Errichtung der zum Betrieb des Solarparks erforderlichen Nebenanlagen (erforderliche Fundamentierungen und interne Anlagenverkabelung, Wege und Montageflächen, zugehörigen Zuwegungen zum Anlagenstandort in der notwendigen Breite, Stationsgebäude mit Fundamenten für Wechselrichter, Batteriespeicher, Transformatoren und/oder Netzeinspeisestationen, allen zum Anschluss von Photovoltaikfreiflächenanlagen an das öffentliche Netz sowie zu deren Betrieb erforderlichen zu- und abgehenden Leitungen mit Zubehör)
 - c. die Herstellung und Sicherung der Erschließung einschließlich der Verlegung der erforderlichen Kabeltrassen zum Anschluss des Solarparks an das Stromnetz.

Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans ist diesem Vertrag als **Anlage 2** beigefügt.

2. Zur Umsetzung der hierfür erforderlichen Bauleitplanung ist erforderlich,
 - a. ein Bebauungsplanverfahren gemäß § 8 BauGB in Verbindung mit § 12 BauGB für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Gemeinde Dunum und
 - b. eine Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Esens gemäß § 5 ff BauGB

durchzuführen.

Ziel der Planung soll sein, durch die Festsetzung von Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Solarenergie gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO die Errichtung und den Betrieb des Solarparks zur Erzeugung von elektrischer Energie im Plangebiet zu ermöglichen. Der Planentwurf wurde bereits durch den Vorhabenträger auf seine Kosten erstellt und ist diesem Vertrag als **Anlage 3** beigefügt.

3. Der Vorhabenträger ist nicht Eigentümer der Flächen im Vorhabengebiet. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass das Vorhaben durch langfristige Nutzungsverträge/Pachtverträge für die Flächen im Vorhabengebiet, die nicht in seinem Eigentum stehen, abzusichern ist. Er verpflichtet sich, die für die Realisierung des Solarparks notwendigen Nutzungsverträge/Pachtverträge mit betroffenen Grundstückseigentümern im eigenen Namen und auf eigene Kosten zu schließen sowie die notwendigen Zustimmungen, Erlaubnisse, Genehmigungen, Dienstbarkeiten und/oder Baulasten der betroffenen Grundstückseigentümer einzuholen, um die erforderliche

baurechtliche Genehmigung für die Errichtung des Solarparks und die gegebenenfalls weiteren erforderlichen Genehmigungen zu erhalten. Das Vorliegen der hiernach notwendigen abgeschlossenen Nutzungsverträge/Pachtverträge oder im Falle eines zwischenzeitlichen Eigentumserwerbs den Eigentumsnachweis wird der Vorhabenträger der Gemeinde und Samtgemeinde durch Vorlage der Verträge vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans nachweisen. Die abgeschlossenen Nutzungsverträge/ Pachtverträge werden als **Anlage 4** zum Vertrag genommen.

4. Die vorbezeichneten Anlagen sind nach den geltenden Bestimmungen, insbesondere des BauGB und der dazu erlassenen Nebengesetze sowie des Naturschutzrechts und des Immissionsschutzrechts, sowie den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und nach Maßgabe der noch zu erteilenden Baugenehmigung zu errichten und zu betreiben. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auf den Grundstücken, die er zur Realisierung des Solarparks vertraglich gebunden hat, alles ihm Mögliche dafür zu tun, um die im Bereich des zukünftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans generell mögliche Errichtung einer PV Freiflächenanlage zu fördern und umzusetzen und diese dauerhaft zu betreiben. Er verpflichtet sich ferner, die Solarmodule sowie die erforderliche Verkabelung und Nebenanlagen nach den jeweils geltenden technischen Vorschriften installieren zu lassen, zu betreiben und zu unterhalten.
5. Ein Anspruch auf Herbeiführung der Bauleitplanung (vorhabenbezogener Bebauungsplan und/oder geänderter Flächennutzungsplan) wird durch diesen Vertrag nicht begründet. Ebenso wenig ist die Herbeiführung der Genehmigungsfähigkeit oder der Genehmigung des vorbezeichneten Vorhabens oder Teile davon oder von Nutzungsänderungen in dem Plangebiet Gegenstand des Vertrages.

§ 2

Beauftragung von Planungsleistungen und Kostentragung

1. Die Kosten für die Durchführung des Bauleitverfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Änderung des Flächennutzungsplans einschließlich aller hierfür einzuholenden Gutachten, Planungen etc. einschließlich der notwendigen Vermessungskosten, sonstige Leistungen des Katasteramtes, erforderliche Ausgleichs- und oder Ersatzmaßnahmen, mögliche Grundbuchkosten, entstehende Kosten durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst, Kosten archäologischer Untersuchungen sowie Bekanntmachungskosten trägt der Vorhabenträger. Soweit der Vorhabenträger im Zeitpunkt des Vertragsschlusses bereits solche Maßnahmen veranlasst oder Unterlagen/Planungen eingeholt hat, trägt er auch hierfür die Kosten allein.
2. Der Vorhabenträger ist berechtigt, nach vorheriger Abstimmung mit der Gemeinde und der Samtgemeinde Dritte zur Durchführung der ihm obliegenden Leistungen aus diesem Vertrag zu beauftragen. Die Auswahl des zu beauftragenden Dritten wird er vor der Auftragserteilung mit der Gemeinde/und der Samtgemeinde abstimmen, der Auftrag an den Dritten ist erst nach vorheriger schriftlicher Einverständniserklärung der Gemeinde zu erteilen.
3. Zum Nachweis der abgeschlossenen Verträge wird der Vorhabenträger der Gemeinde und der Samtgemeinde die Verträge unverzüglich in Kopie vorlegen. Ferner wird der Vorhabenträger der Gemeinde und der Samtgemeinde die erteilten Rechnungen sowie die Zahlungsnachweise jeweils unverzüglich zur Kenntnisnahme vorlegen. Die Gemeinde sowie die Samtgemeinde sind berechtigt, zur Dokumentation der Planungsvorgänge hiervon Kopien zu fertigen.
4. Der Vorhabenträger hat vor Abschluss dieses Vertrages bereits folgende Planungsleistungen auf eigene Kosten erbracht bzw. durch Dritte erbringen lassen. Die hierdurch entstandenen Kosten trägt der Vorhabenträger allein, ein Kostenerstattungsanspruch gegen die Gemeinde oder gegen die Samtgemeinde besteht nicht:

- Der Vorhabenträger hat für die Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 9 „Solarpark am Alten Postweg“ und der hierfür erforderlichen 145. Flächennutzungsplanänderung einschließlich der hierfür erforderlichen Planungen und Gutachten auf seine Kosten ein renommiertes Planungsbüro beauftragt.
 - Der Vorhabenträger hat die naturschutzfachlichen Untersuchungen durch ein Gutachterbüro erstellen lassen.
 - Die Vermessung und die Medienplanung wurden durch ein Ingenieurbüro erstellt.
 - Der Netzverknüpfungspunkt wurde durch den Vorhabenträger gesichert.
 - Der Vorhabenträger hat die Genehmigung für Erdarbeiten gemäß §13 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) erwirkt, um in Abstimmung mit dem Forschungsinstitut Ostfriesische Landschaft eine archäologische Untersuchung durchzuführen.
5. Der Vorhabenträger stellt der Gemeinde und der Samtgemeinde die vorbezeichneten, bereits vor Vertragsschluss eingeholten (Planungs-) Leistungen kostenfrei zur Verfügung und tritt mit Abschluss dieses Vertrages soweit rechtlich zulässig sämtliche vertraglichen Rechte und Urheberrechte an den vorbezeichneten Planungen an die dies annehmende Gemeinde und die dies ebenfalls annehmende Samtgemeinde ab. In gleicher Weise wird der Vorhabenträger sämtliche nach Vertragsschluss von ihm eingeholten Planungsleistungen, Planungen, Gutachten etc. der Gemeinde und der Samtgemeinde kostenfrei zur Verfügung stellen und soweit rechtlich zulässig die vertraglichen Rechte und Urheberrechte an die dies annehmende Gemeinde und die dies ebenfalls annehmende Samtgemeinde abtreten. Der Vorhabenträger versichert, dass er gegenüber seinen Vertragspartnern berechtigt ist, die erforderlichen Abtretungen an die Gemeinde und die Samtgemeinde vorzunehmen und diesen die hiernach geschuldeten Rechte zu verschaffen.

§ 3 Weitergehende Kostentragung

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde und der Samtgemeinde, die diesen im Zusammenhang mit der Durchführung der Bauleitverfahren oder dem Abschluss dieses Vertrages entstehenden und bereits entstandenen Fremdkosten vollständig zu erstatten. Die Kostenerstattung erfolgt nach Wahl der Gemeinde bzw. der Samtgemeinde entweder durch Kostenerstattung an diese innerhalb von 14 Tagen nach Rechnungsstellung und Zahlungsaufforderung gegenüber dem Vorhabenträger *oder* durch Zahlung nach entsprechender Rechnungsstellung und/oder Vorlage der Zahlungsanforderung durch die Gemeinde bzw. Samtgemeinde direkt an die beauftragten Firmen/Dienstleister.
2. Ferner verpflichtet sich der Vorhabenträger, die der Gemeinde sowie die der Samtgemeinde im Zusammenhang mit der Durchführung der Bauleitverfahren entstehenden und bereits entstandenen Kosten für gegebenenfalls erforderliche weitere Planungen und Gutachten sowie weitere im Zusammenhang mit den vertragsgegenständlichen Planungen anfallenden Kosten zu erstatten.
3. Der Vorhabenträger erstattet der Samtgemeinde für die im Zuge der Bauleitplanverfahren erfolgten Leistungen der Samtgemeindeverwaltung entstehenden Personalkosten, Vervielfältigungs- und Portokosten und eventuell weitere entstehenden Kosten nach Rechnungsstellung durch die Samtgemeinde, soweit diese die hiermit verbunden Aufgaben auch von Dritten erledigen lassen dürfte und nicht zwingend durch eigenes Personal wahrnehmen muss. Die Abrechnung erfolgt auf Basis der zum Abschluss dieses Vertrages gültigen Verwaltungskostensatzung der Samtgemeinde Esens. Diese Kosten entstehen auch, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan bzw. die

Flächennutzungsplanänderung nicht rechtskräftig zu Stande kommen oder im Falle der Rechtsnachfolge des Vorhabenträgers.

4. Der Vorhabenträger erstattet der Gemeinde bzw. der Samtgemeinde auch die ihr für die projektbegleitende Rechtsberatung und im Zusammenhang mit der Vorbereitung und dem Abschluss dieses Vertrages entstehenden Beratungskosten einschließlich der für die Beratung durch die beauftragten Rechtsanwälte der Kanzlei Berghaus, Duin und Kollegen PartGmbH in tatsächlicher Höhe entstehenden Kosten.
5. Zu den durch den Vorhabenträger zu erstattenden Kosten gehören auch etwaige Vorschussrechnungen, die seitens der beauftragten Dritten gegenüber der Gemeinde und der Samtgemeinde geltend gemacht werden.
6. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass er im Zuge der Kostenerstattung keinen Vorsteuerabzug geltend machen kann.

§ 4 Erschließung

1. Die Erschließung des Solarparks erfolgt soweit möglich über Gemeindestraßen und gemeindeeigene Grundstücke. Die Straßen stehen in der Straßenbaulast der Gemeinde. Die Gemeinde wird alles im Rahmen des gesetzlich Zulässigen tun, damit der Vorhabenträger die Straßen und Wege für die Solarparkerrichtung und dessen Betrieb nutzen kann.
2. Der Vorhabenträger wird die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen für den Solarpark auf eigene Kosten durchführen. Die noch durchzuführenden Erschließungsmaßnahmen und die Herstellung der weiteren Erschließungsanlagen haben nach Maßgabe der im Zeitpunkt des Baus geltenden (bau-) technischen und gesetzlichen Bestimmungen zu erfolgen. Der Vorhabenträger wird hierzu nur geeignete Fachunternehmen beauftragen und die Beauftragung des jeweiligen Unternehmens zuvor mit der Gemeinde abstimmen. Die Gemeinde wird ihn dabei im Rahmen ihrer Zuständigkeit und ihrer Möglichkeiten unterstützen und eventuell erforderliche Genehmigungen und Zustimmungen erteilen oder bei der Erteilung mitwirken. Die durch den Vorhabenträger hergestellten Verkehrsflächen (Straßen, Wege) sollen nach Fertigstellung für den öffentlichen Verkehr gewidmet werden. Der Vorhabenträger erteilt bereits jetzt seine Zustimmung zur Widmung der Verkehrsflächen gemäß § 6 Abs. 2 NStrG. Soweit der Vorhabenträger nicht Eigentümer der zu widmenden Flächen ist, trägt er auf eigene Kosten dafür Sorge, dass die erforderliche Zustimmung des Eigentümers zur Widmung gemäß § 6 Abs. 2 NStrG vorliegt.
3. Der Vorhabenträger ist zum Ausbau bzw. zur Wiederherstellung der Gemeindestraßen verpflichtet, die für die Realisierung des Solarparks erforderlich sind. Hierüber werden die Vertragsparteien nach Vorliegen der Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans eine entsprechende Erschließungsvereinbarung abschließen.
4. Die Gemeinde gestattet dem Vorhabenträger, die erforderlichen Kabel nach vorheriger Abstimmung hinsichtlich der Trassen auf Grundstücken der Gemeinde und in Wegegrundstücken auf eigene Kosten zu verlegen.
5. Der Vorhabenträger ist berechtigt, die Seitenräume der Gemeindestraßen zur Verlegung von Erdkabeln zu benutzen und diese dauerhaft zu nutzen und zu betreiben. Er ist außerdem berechtigt, erforderlich werdende Querungen der Streckenabschnitte vorzunehmen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, durch den Baustellenverkehr und die Kabelverlegung möglicherweise entstandene Schäden zu beseitigen bzw. der Gemeinde den entstandenen Schaden zu ersetzen.
6. Es erfolgt nach Möglichkeit eine unterirdische Verlegung der Kabel. Der Gemeinde und den zuständigen Netzbetreibern werden nach Fertigstellung hierüber ordnungsgemäße Verlegepläne ausgehändigt.
7. Vor Baubeginn erfolgt durch Vertreter der Gemeinde und dem Vorhabenträger eine Feststellung über den Zustand der in Anspruch zu nehmenden Gemeindestraßen einschließlich Straßenseitenraum und gemeindlichen Grundstücke. Das Ergebnis ist in einem schriftlichen Protokoll zu dokumentieren. Nach Abschluss der Bauarbeiten erfolgt

ebenfalls eine gemeinsame Wegebegehung und Begehung der in Anspruch genommen gemeindlichen Grundstücke zur Feststellung evtl. Schäden. Auch diese werden in einem Abschlussprotokoll dokumentiert. Der Vorhabenträger hat die für seine Baumaßnahmen benutzten Gemeindestraßen, den Straßenseitenraum und gemeindlichen Grundstücke nach Beendigung der notwendigen Arbeiten umgehend auf eigene Kosten entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik in einen Zustand zu versetzen, der dem Zustand vor Beginn der Arbeiten entspricht.

8. Während der Bauphase des Solarparks übernimmt der Vorhabenträger die Verkehrssicherungspflicht der für den Bau erforderlichen gemeindlichen Straßen. Nach Abschluss der Baumaßnahme übernimmt die Gemeinde die ausgebauten Straßen (wieder) in ihre Unterhaltungslast. Der Abschluss der Baumaßnahme ist in diesem Zusammenhang mit allseitiger Unterzeichnung des vorstehend in Abs. 7 genannten Abschlussprotokolls gegeben.

§ 5

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen

1. Der Vorhabenträger trägt auch die Kosten der infolge der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß der Festsetzungen und Vorgaben im vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich der Kosten der hierzu erforderlichen Gutachten und der gegebenenfalls erforderlichen Beauftragung fachkundiger Dritter.
2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Gemeinde von der Verpflichtung zum Ausgleich freizustellen und auf eigene Kosten die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan noch festzulegenden Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen durchzuführen und dauerhaft im Bestand zu sichern. Die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen erfolgen vollständig im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Verfügbarkeit der Flächen weist der Vorhabenträger der Gemeinde/Samtgemeinde durch Vorlage eines unbefristeten Nutzungsvertrages/Pachtvertrages und gegebenenfalls Bewirtschaftungsvertrages mit einer festen Vertragslaufzeit von wenigstens 30 Jahren nach (**Anlage 4**).
3. Soweit Eingriffe nicht ausgeglichen werden können, trägt der Vorhabenträger auch die erforderliche Ersatzzahlung nach BNatSchG.
4. Zur dinglichen Sicherung der Ausgleichs – und Kompensationsmaßnahmen auf den Kompensationsflächen wird der Vorhabenträger die Eintragung beschränkt persönlicher Dienstbarkeiten nach Maßgabe des diesem Vertrag als **Anlage 5** angefügten Musters zugunsten der Gemeinde auf den betreffenden Grundstücken in das Grundbuch veranlassen und der Gemeinde die erfolgte Eintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten vor Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch Vorlage eines aktuellen Grundbuchauszugs nachweisen.
5. Kommt der Vorhabenträger seinen aus diesem Paragraphen resultierenden Verpflichtungen zur Durchführung von Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen trotz Aufforderung und Fristsetzung durch die Gemeinde nicht oder nicht vollständig nach, verpflichtet sich der Vorhabenträger – unter Ausschluss des Fortsetzungszusammenhangs – für jeden Monat der Zuwiderhandlung zur Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von 10.000,00 €. Im Falle des fortgesetzten Verstoßes ist eine erneute Aufforderung und Fristsetzung der Gemeinde nach Eintritt des Verzuges nicht erforderlich.
6. Für die ordnungsgemäße Durchführung der Kompensationsmaßnahmen und die erforderliche Fertigstellungs- und Entwicklungspflege erbringt der Vorhabenträger Sicherheitsleistungen gemäß § 8 dieses Vertrages.
7. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen in den ersten drei Jahren fachgerecht zu begleiten (ökologische Baubegleitung) und die Dokumentationen der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wittmund, der Samtgemeinde und der Gemeinde jährlich vorzulegen. Ab dem vierten Jahr nach der

Realisierung der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen hat der Vorhabenträger einen geeigneten Fachgutachter mit einem Monitoring zu beauftragen. Dieses hat für zwei Jahre zu erfolgen. Die Kontrollen sollen mit Text und Fotos kurz dokumentiert werden und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wittmund, der Samtgemeinde und der Gemeinde vorgelegt werden.

§ 6 **Durchführungsverpflichtung**

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Umsetzung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regeln dieses Vertrages, nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie gemäß der noch zu erteilenden Baugenehmigung.
2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zugleich, unverzüglich, spätestens jedoch 12 Monate nach Vorliegen des Satzungsbeschlusses einen vollständigen genehmigungsfähigen Bauantrag für die geplante Anlage zu stellen sowie umgehend nach Genehmigungserteilung mit dem Bau der Anlage zu beginnen und innerhalb von 36 Monaten nach Bestandskraft der Baugenehmigung den Solarpark fertig zu stellen. Das Vorhaben gilt in diesem Sinne als fertig gestellt, wenn der komplette Solarpark inklusive Nebenanlagen und erforderlichen Erschließungswegen fachgerecht errichtet worden ist.
3. Die vorbezeichnete Durchführungsfrist kann mit Zustimmung der Gemeinde und der Samtgemeinde auf schriftliche Anforderung des Vorhabenträgers um 12 Monate verlängert werden, wenn der Vorhabenträger aus von ihm nicht zu vertretenden Gründen an der Einhaltung verhindert ist. Nicht zu vertreten hat der Vorhabenträger danach insbesondere die Insolvenz des von ihm beauftragten Bauunternehmers, unvorhersehbare schlechte Witterungsverhältnisse sowie Altlasten oder Denkmäler, die den Bau behindern. Nicht zu vertreten hat der Vorhabenträger auch die Verzögerung von öffentlich-rechtlichen Genehmigungsverfahren, obwohl er den jeweils zuständigen Behörden alle erforderlichen Genehmigungsunterlagen rechtzeitig und vertragsgemäß zur Verfügung gestellt hat.

§ 7 **Rückbau, Verpflichtungserklärung**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich gemäß der **anliegenden** Verpflichtungserklärung (**Anlage 6**), das Vorhaben nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung innerhalb von 12 Monaten zurückzubauen und etwaige Bodenversiegelungen zu beseitigen. Die dauerhafte Aufgabe der zulässigen Nutzung wird der Vorhabenträger der Gemeinde sowie der Samtgemeinde unverzüglich schriftlich anzeigen. Die endgültige Nutzungsaufgabe wird im Übrigen angenommen, wenn der Solarpark für 6 Monate ununterbrochen außer Betrieb genommen wurde und der Vorhabenträger den Neubau eines Solarparks im Plangebiet nicht beabsichtigt; der beabsichtigte Neubau ist der Gemeinde sowie der Samtgemeinde vor Ablauf der vorbezeichneten Frist schriftlich anzuzeigen. Zur Sicherung der Rückbauverpflichtung leistet der Vorhabenträger Sicherheitsleistungen gemäß § 8 dieses Vertrages. Die Rückbauverpflichtung bezieht sich auch auf die sonstigen technischen Anlagen und etwaige Erschließungseinrichtungen.

§ 8 **Sicherheitsleistungen**

1. Der Vorhabenträger leistet für die von ihm vertraglich zu tragenden voraussichtlichen Kosten Sicherheit. Die Höhe der Sicherheit bemisst sich wie folgt:

voraussichtliche Kosten Kompensations- und Ersatzmaßnahmen	189.090,00 EUR
Rückbaukosten einschl. Entsorgung	286.000,00 EUR

Risikozuschlag 10%

47.509,00 EUR

Gesamt:

522.599,00 EUR

2. Die Sicherheitsleistung erfolgt durch Übergabe einer unbefristeten und unwiderruflichen selbstschuldnerischen Bürgschaften einer deutschen Bank in Höhe von 522.599,00 EUR (in Worten:--fünfhundertzweiundzwanzigtausendfünfhundertneunundneunzig--EURO). Die bürgende Bank hat auf die Einreden der Aufrechnung, Anfechtung, Vorausbefriedigung und der Vorklage gemäß §§ 770, 771, 772 BGB sowie auf die Rechte gemäß § 776 BGB und das Recht der Befriedigung durch Hinterlegung gegenüber der Gemeinde zu verzichten. Die Verpflichtungen des Bürgen dürfen erst nach Rückgabe der Bürgschaftsurkunde entfallen.
3. Die Sicherheitsleistung ist für die Dauer des Vertrages aufrechtzuerhalten. Die Kosten der Sicherheit sowie alle damit im Zusammenhang stehenden Kosten trägt der Vorhabenträger.
4. Die Sicherheitsleistung ist spätestens mit dem Abschluss dieses Vertrages zu erbringen.
5. Nach Feststellung der Vertragsgemäßheit der Leistungen ist die Bürgschaft vollständig zurückzugeben, für den Eintritt dieses Zeitpunkts ist der Vorhabenträger darlegungs- und beweisbelastet.

§ 9

Beteiligung an Energieeinnahmen/Bürgerenergie

1. Der Vorhabenträger erklärt die Absicht, der Gemeinde mit Wirkung ab Inbetriebnahme des Solarparks eine gesellschaftsrechtliche Beteiligung an der Betreibergesellschaft des Solarparks in Höhe von 10 % für die Dauer des Betriebs des Solarparks zu offerieren. Die Beteiligung soll durch die gemeindeeigene Gesellschaft für Energie in der Samtgemeinde Esens GmbH erfolgen. Das Beteiligungsverfahren richtet sich insoweit nach § 6 des Niedersächsischen Gesetz über die Beteiligung von Kommunen und Bevölkerung am wirtschaftlichen Überschuss von Windenergie- und Photovoltaikanlagen (NWindPVBetG). Sofern und soweit die gemeindeeigene Gesellschaft für Energie in der Samtgemeinde Esens GmbH ein solches beabsichtigtes Angebot des Vorhabenträgers auf eine gesellschaftsrechtliche Beteiligung an der Betreibergesellschaft des Solarparks nicht annehmen sollte, beabsichtigt der Vorhabenträger weiter, anstelle der gemeindeeigenen Gesellschaft für Energie in der Samtgemeinde Esens GmbH der Gemeinde Dunum ein gleichlautendes Angebot zu offerieren.
2. Als Alternative zu Ziffer 1. kann der Vorhabenträger der Gemeinde die schlüsselfertige Errichtung einer Photovoltaikfreiflächenanlage von bis zu 2,8 MWp auf einer Teilfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 9 „Solarpark am Alten Postweg“ anbieten. Der Vorhabenträger übernimmt dabei als Generalunternehmer die schlüsselfertige, betriebsbereite und funktionsgerechte Planung, Lieferung, Errichtung und Inbetriebnahme der Photovoltaikfreiflächenanlage gemäß den gesetzlichen Vorschriften sowie den Vorgaben des Netzbetreibers. Die samtgemeindeeigene Gesellschaft für Energie in der Samtgemeinde Esens GmbH würde den Vorhabenträger als Generalunternehmer im Rahmen eines EPC-Vertrages beauftragen und die Photovoltaikfreiflächenanlage nach Inbetriebnahme selbst betreiben. Diese mögliche entgeltliche Überlassung einer Teilanlage richtet sich insoweit nach § 6 des Niedersächsischen Gesetz über die Beteiligung von Kommunen und Bevölkerung am wirtschaftlichen Überschuss von Windenergie- und Photovoltaikanlagen (NWindPVBetG).
3. Der Vorhabenträger beabsichtigt weiter, mit der Gemeinde eine weitere gesonderte Vereinbarung nach § 6 Abs. 3, 4 EEG 2023 gemäß dem als **Anlage 7** anliegenden Vertragsmuster zu schließen und sich darin zu verpflichten, insgesamt 0,2 Cent pro

Kilowattstunde für die tatsächlich eingespeiste Strommenge als Akzeptanzabgabe an die Gemeinde zu zahlen.

4. Der Vorhabenträger erklärt zudem die Absicht, den Bürgern im Gebiet der Samtgemeinde Esens eine weitere Beteiligung an der Betreibergesellschaft des Solarparks in Höhe von weiteren 10% anzubieten wie folgt: - Gewährung eines Nachrangdarlehens im Rahmen eines Crowd-Invests. Das Beteiligungsverfahren richtet sich insoweit nach § 6 des Niedersächsischen Gesetz über die Beteiligung von Kommunen und Bevölkerung am wirtschaftlichen Überschuss von Windenergie- und Photovoltaikanlagen (NWindPVBetG). Sofern und soweit die Bürger im Gebiet der Samtgemeinde Esens ein solches beabsichtigtes Angebot des Vorhabenträgers auf eine Beteiligung an der Betreibergesellschaft des Solarparks nicht annehmen sollten, beabsichtigt der Vorhabenträger weiter, anstelle der Bürger der Gemeinde Dunum ein gleichlautendes Angebot – ggfs. nur über die dann noch nicht ausgeschöpfte Beteiligungsmöglichkeit - zu offerieren.

§ 10

Haftungsausschluss

1. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Gemeinde bzw. die Samtgemeinde sich nicht zur Vornahme, Änderung oder Unterlassung einer Bauleitplanung verpflichten dürfen. Die Entscheidungsfreiheit der Gemeinde und der Samtgemeinde im Rahmen ihres Planungsermessens (§ 1 Abs. 3 BauGB) bleiben durch diesen Vertrag unberührt. Aus diesem Vertrag entsteht der Gemeinde oder der Samtgemeinde daher insbesondere keine Verpflichtung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans oder zur Aufstellung oder Änderung sonstiger Planungen einschließlich des Flächennutzungsplans. Eine Haftung der Gemeinde oder der Samtgemeinde für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans oder der Änderung des Flächennutzungsplans tätig, ist ausgeschlossen.
2. Auch bei Scheitern der Planung verbleiben die Kosten der Planung bzw. die Kostentragungspflicht bei dem Vorhabenträger. Eine Erstattung oder Selbsttragung der von diesem Vertrag erfassten Kosten durch die Gemeinde oder die Samtgemeinde ist ausgeschlossen.
3. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach seiner Bekanntmachung Gegenstand eines Normenkontrollverfahrens vor dem niedersächsischen Oberverwaltungsgericht sein könnte. Ansprüche auf Schadenersatz, Aufwendungsersatz und sonstige Erstattung und/oder Entschädigungsansprüche aufgrund der Aufhebung des Bebauungsplans durch das Oberverwaltungsgericht sind ausgeschlossen. Es bleibt auch in diesem Fall bei den Regelungen zur Kostentragung gemäß dieses Vertrages.
4. Dem Vorhabenträger ist weiter bekannt, dass die auf Grundlage des Bebauungsplans zu erteilende Genehmigung und – im Rahmen einer sogenannten inzidenten Kontrolle – auch eine Bauleitplanung selbst Gegenstand in einem Verfahren vor dem Verwaltungsgericht sein kann. In diesem Falle der Aufhebung der auf Grundlage des Bebauungsplans erteilten Genehmigung wegen der vom Gericht ausgeschlossenen Anwendbarkeit des Bebauungsplans sind Ansprüche des Vorhabenträgers auf Schadenersatz, auf Aufwendungsersatz oder sonstige Entschädigung gegen die Gemeinde oder die Samtgemeinde ausgeschlossen.
5. In möglichen verwaltungsgerichtlichen oder oberverwaltungsgerichtlichen Verfahren, die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan durch dritte Seite angestrebt werden, trägt der Vorhabenträger die der Gemeinde und gegebenenfalls der Samtgemeinde entstehenden Kosten einschließlich der Kosten eines etwaigen gerichtlichen Verfahrens ebenfalls gemäß § 3 dieses Vertrages. D.h., im Falle einer gerichtlichen Überprüfung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erstattet der Vorhabenträger der Gemeinde und soweit einschlägig der Samtgemeinde alle in diesem Zusammenhang anfallenden Kosten; sofern hierbei Dritte zu beauftragen sind (zum Beispiel im Zuge eines

Normenkontrollverfahrens), stimmen sich Vorhabenträger, Samtgemeinde und Gemeinde vor der Beauftragung ab. Die Gemeinde oder soweit einschlägig die Samtgemeinde sind aus diesem Vertrag allerdings nicht verpflichtet, den Rechtsstreit zu führen oder Rechtsmittel gegen gerichtliche Entscheidungen einzulegen. Zugleich wird ausdrücklich klargestellt, dass dieser Vertrag keine Schutzwirkung zugunsten des Vorhabenträgers im Sinne eines Vertrages mit Schutzwirkung zugunsten Dritter entfaltet.

6. Der Vorhabenträger erklärt bereits jetzt unwiderruflich den Verzicht auf alle etwaigen Entschädigungs- und Schadensersatzansprüche gegenüber der Gemeinde sowie gegenüber der Samtgemeinde, die im Zusammenhang mit den in diesem Vertrag beschriebenen Planungen sowie im Falle des Scheiterns oder abweichend der Planung vom vertraglich vorausgesetzten Inhalt stehen. Die Gemeinde sowie die Samtgemeinde nehmen diese Verzichtserklärung des Vorhabenträgers hiermit an.

§ 11 Rechtsnachfolge

1. Die Verpflichtungen des Vorhabenträgers aus diesem Vertrag gehen auf dessen Rechtsnachfolger über.
2. Im Falle der Übertragung von Rechten oder Pflichten aus diesem Vertrag auf Dritte wird der Vorhabenträger sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag eventuellen Rechtsnachfolgern durch entsprechende vertragliche Vereinbarung mit Weitergabeverpflichtung auferlegen. Die rechtsgeschäftliche Übertragung von Rechten oder Pflichten aus diesem Vertrag auf Dritte durch den Vorhabenträger bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Gemeinde und der Samtgemeinde. Hierzu ist der Gemeinde sowie der Samtgemeinde der zu genehmigende Übertragungsvertrag vorzulegen. Dies gilt entsprechend für die Veräußerung des Solarparks oder die Übertragung einzelner Rechte und Pflichten an diesem Solarpark auf eine Betreibergesellschaft; der Vorhabenträger wird auch insoweit die fortbestehenden Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag, soweit einschlägig insbesondere auch hinsichtlich der im Eigentum des Vorhabenträgers verbleibenden Erschließungsstraße und der weiteren Erschließungsanlagen, auf die nachfolgenden Grundeigentümer mit Weitergabeverpflichtung übertragen. Der Vorhabenträger haftet neben seinem Rechtsnachfolger weiter, sofern und soweit dieser die in diesem Vertrag begründeten Pflichten nicht übernommen hat. Im Übrigen haftet der Vorhabenträger der Gemeinde und der Samtgemeinde neben seinem Rechtsnachfolger als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages, soweit die Gemeinde und die Samtgemeinde den Vorhabenträger nicht ausdrücklich aus der Haftung entlassen. Der Vorhabenträger hat Anspruch auf Entlassung aus der Haftung, wenn der Rechtsnachfolge kein wichtiger Grund, zum Beispiel Zweifel an der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Rechtsnachfolgers, entgegensteht und der Rechtsnachfolger gegenüber der Gemeinde sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag einschließlich der Stellung von Sicherheiten übernommen hat.

§ 12 Beginn des Vertrages, Kündigung

1. Der Vertrag wird erst mit Unterzeichnung durch alle Parteien wirksam. Der Vertrag wird dreifach ausgefertigt. Die Samtgemeinde, die Gemeinde und der Vorhabenträger erhalten jeweils eine von allen Parteien gezeichnete Ausfertigung.
2. Dieser Vertrag kann nur gekündigt werden, wenn die Ausführung des Vertrages technisch und/oder rechtlich oder wirtschaftlich unmöglich ist oder wird (beispielsweise aufgrund des Fehlens eines realisierbaren Netzverknüpfungspunktes, einer gesicherten Kabeltrasse oder von Pachtverträgen oder der Vergütungsfähigkeit des einzuspeisenden Stroms) oder wenn das Projekt im Sinne des § 1 dieses Vertrages abschließend aufgegeben wird und eine Vertragsanpassung aus diesen Gründen ausgeschlossen ist; für den Vorhabenträger

ist eine Kündigung hiernach jedoch ausgeschlossen, wenn er das Vorliegen eines solchen Kündigungsgrundes zu vertreten hat.

3. Die Gemeinde und die Samtgemeinde können den Vertrag durch gemeinsame Erklärung auch kündigen,
 - a. wenn über das Vermögen des Vorhabenträgers das Insolvenzverfahren eröffnet wird oder der Vorhabenträger trotz entsprechender Aufforderung und angemessener Fristsetzung nicht den vereinbarten Versicherungsschutz vorhält oder nachweist,
 - b. der Vorhabenträger die vertraglich vorgesehene Sicherheit nicht erbringt,
 - c. der Vorhabenträger die vertraglich übernommenen Kosten nach Rechnungsstellung durch die Gemeinde bzw. durch die Samtgemeinde trotz Fristsetzung nicht vollständig ausgleicht,
 - d. der Vorhabenträger seine sonstigen vertraglichen Verpflichtungen nicht oder nicht ordnungsgemäß trotz vorheriger Mahnung und Fristsetzung, soweit vereinbart gegebenenfalls nicht innerhalb der vertraglichen Fristen, erbringt, oder
 - e. das Vorhaben nicht innerhalb von fünf Jahren nach dem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans abgeschlossen ist. Sollte dem Vorhabenträger aus gewichtigen Gründen innerhalb dieser Zeit der Abschluss des Vorhabens nicht möglich sein, so ist er berechtigt, eine einmalige Fristverlängerung von zwei Jahren vor Auslaufen der Kündigungsfrist gegenüber der Gemeinde oder der Samtgemeinde zu beantragen.
4. Im Falle der Kündigung – gleich von welcher Partei – sind die Gemeinde oder die Samtgemeinde nicht verpflichtet, an den Vorhabenträger Schadenersatz oder sonstige Zahlungen zu leisten. Im Falle einer Kündigung – gleich von welcher Partei – stehen dem Vorhabenträger zudem keine Ansprüche auf Erstattung der bis dahin getätigten Aufwendungen zu. Bis zum Zugang der Kündigung ausgelöste Maßnahmen, für die die Gemeinde oder die Samtgemeinde Kostenersatz von dem Vorhabenträger nach diesem Vertrag verlangen können, werden diese nach Zugang der Kündigung soweit möglich einstellen bzw. den von ihr beauftragten Dritten zur Einstellung der Leistung anhalten; die für solche bereits angefangene Leistungen entstandenen Kosten wird der Vorhabenträger der Gemeinde bzw. der Samtgemeinde ebenso wie die Kosten der bis zur Kündigung bereits durchgeführten Leistungen erstatten.
5. Jede Kündigung hat schriftlich gegenüber dem anderen Teil zu erfolgen, maßgeblich für die Wirksamkeit der Kündigung ist der Zugang bei dem anderen Teil.

§ 13

Sonstige Bestimmungen

1. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform, dies gilt auch für die Änderung des Schriftformerfordernisses selbst. Mündliche oder schriftliche Nebenabreden wurden nicht getroffen; § 305b BGB bleibt unberührt.
2. Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages nicht rechtswirksam sein oder ihre Rechtswirksamkeit verlieren oder sollte der Vertrag in einzelnen Punkten nicht durchgeführt werden gleich aus welchem Grund, soll hierdurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden bzw. soll der Vertrag trotzdem durchgeführt werden. Anstelle der unwirksamen oder nicht durchgeführten Bestimmung werden die Parteien eine angemessene zulässige Regelung vereinbaren, die in ihrem rechtlichen und wirtschaftlichen Zweck dem mit der unwirksamen oder nicht durchgeführten Bestimmung verfolgten Zweck am nächsten kommt. Dies gilt entsprechend für den Fall einer unbeabsichtigten Regelungslücke in dem Vertrag.
3. Es gilt deutsches Recht. Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist Wittmund.

Anlagen:

- Anlage 1** – Planskizze Geltungsbereich
- Anlage 2** – Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlage 3** – Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- Anlage 4** – Eigentumsnachweis bzw. Nachweis der geschlossenen Nutzungs-/Pachtverträge
- Anlage 5** – Muster beschränkt persönliche Dienstbarkeit
- Anlage 6** – Verpflichtungserklärung
- Anlage 7** – Muster Vertrag Akzeptanzabgabe nach § 6 EEG 2023

_____, den _____

ENERPARC Solar Invest 230 TU 44
GmbH & Co. KG

Samtgemeinde Esens

Gemeinde Dunum