

Durchführungsvertrag

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.19 „Photovoltaik Maxdorf „

Zwischen

Hansestadt Salzwedel

An der Mönchskirche 5

29410 Hansestadt Salzwedel

vertreten durch den Bürgermeister Herrn Olaf Meining

- nachstehend Stadt genannt -

Solarpark Mahlsdorf-Maxdorf GmbH

Nordring 82

46325 Borken, eingetragen im Handelsregister des Amtsgericht Coesfeld, HRB 21286

vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Andre Buß

- nachstehend Vorhabenträger genannt -

wird nachfolgender Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 „Photovoltaik Maxdorf“ der Hansestadt Salzwedel geschlossen:

Vorbemerkung

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Planung, Errichtung und den Betrieb von Photovoltaikfreiflächenanlagen auf ihm zur Verfügung stehenden landwirtschaftlichen Flächen in der Ortschaft Mahlsdorf/ Maxdorf auf einer Fläche von 69,3 ha, davon sind 56,5 ha Flächen für PV-Anlagen und 14ha für Ausgleichsflächen.

Insgesamt sollen Solarmodule mit einer Modulleistung von 71,8 MWp errichtet werden.

Auf Antrag des Vorhabenträgers hat der Stadtrat der Hansestadt Salzwedel in seiner Sitzung vom 22.09.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 19 „Photovoltaik Maxdorf“ und die Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen, mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Vorhabens zu schaffen. Die Aufstellung des

vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplans werden im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange an den Planungen gem. § 3 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB ist abgeschlossen. Die Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge liegen vor. Der Feststellungsbeschluss zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, einschließlich der Beschlüsse über die Prüfung der Stellungnahmen (Abwägung) sind nunmehr vom Stadtrat der Hansestadt Salzwedel zu fassen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist dem Altmarkkreis Salzwedel zur Genehmigung vorzulegen.

Der Vorhabenträger wird Pächter der für die zur Planung vorgesehenen Flächen. Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Eigentum verschiedener Eigentümer. Der Vorhabenträger hat sicheren Zugriff auf die Grundstücke im Vorhabengebiet und ist in der Lage, das geplante Vorhaben, einschließlich der Erschließung und Ausgleichsmaßnahmen, entsprechend der in diesem Vertrag vereinbarten Fristen durchzuführen.

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist das im vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf den Flurstücken 239/74, 216/81, 215/81, 158/81, 82/1, 241/81, 82/6, 147/78, 174/77, 240/78, 82/8, 82/7, 82/5, 82/3, 135/81, 145/74, 172/75, 173/77, 82/4 der Flur 11 und Flurstücke 215/126, 122/2, 122/4, 168/126, 163/119 der Flur 2 der Gemarkung Mahlsdorf vorgesehene Bauvorhaben sowie der entsprechende Vorhaben- und Erschließungsplan des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 19. Es umfasst die Herstellung von Photovoltaikfreiflächenanlagen.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst die im Lageplan **Anlage 1** umgrenzte Fläche, bestehend aus Teilflächen
- des im Grundbuch von Mahlsdorf, Blatt 573 verzeichneten Grundstücks, nämlich das Flurstück 239/74 der Flur 11 der Gemarkung Mahlsdorf. Die Flächengröße beträgt 1,96 ha.
 - der im Grundbuch von Mahlsdorf, Blatt 662 verzeichneten Grundstücke, nämlich die Flurstücke 216/81, 215/81, 158/81 der Flur 11 der Gemarkung Mahlsdorf. Die Flächengröße beträgt 1,71 ha für das Flurstück 215/81, 1,71 ha für die Flurstücke 216/81 und 158/81.
 - des im Grundbuch von Mahlsdorf, Blatt 740 verzeichneten Grundstücks, nämlich das Flurstück 82/1 der Flur 11 der Gemarkung Mahlsdorf. Die Flächengröße beträgt 2,97 ha.
 - des im Grundbuch von Mahlsdorf, Blatt 647 verzeichneten Grundstücks, nämlich das Flurstück 82/6 der Flur 11 der Gemarkung Mahlsdorf. Die Flächengröße beträgt 3,19 ha.
 - der im Grundbuch von Mahlsdorf, Blatt 525 verzeichneten Grundstücke, nämlich der Flurstücke 147/78, 174/77 der Flur 11 der Gemarkung Mahlsdorf. Die Flächengröße beträgt 2,67 ha für das Flurstück 147/78 und 1,55 ha für das Flurstück 174/77.
 - des im Grundbuch von Mahlsdorf, Blatt 15943 verzeichneten Grundstücks, nämlich das Flurstück 240/78 der Flur 11 der Gemarkung Mahlsdorf. Die Flächengröße beträgt 3,69 ha.
 - der im Grundbuch von Mahlsdorf, Blatt 710 verzeichneten Grundstücke, nämlich die Flurstücke 172/75 der Flur 11 der Gemarkung Mahlsdorf. Die Flächengröße beträgt 7,14 ha.
 - der im Grundbuch von Mahlsdorf, Blatt 558 verzeichneten Grundstücke, nämlich die Flurstücke 82/3, 82/8 der Flur 11 der Gemarkung Mahlsdorf. Die Flächengröße beträgt 3,04 ha für das Flurstück 82/3 und 1,53 ha für das Flurstück 82/8.
 - des im Grundbuch von Salzwedel, Blatt 16553 verzeichneten Grundstücks, nämlich das Flurstück 163/119 der Flur 2 der Gemarkung Mahlsdorf. Die Flächengröße beträgt 1,88 ha.
 - des im Grundbuch von Salzwedel, Blatt 445 verzeichneten Grundstücks, nämlich das Flurstück 168/126 der Flur 2 der Gemarkung Mahlsdorf. Die Flächengröße beträgt 1,29 ha.

- des im Grundbuch von Mahlsdorf, Blatt 576 verzeichneten Grundstücks, nämlich das Flurstück 82/7 der Flur 11 der Gemarkung Mahlsdorf. Die Flächengröße beträgt 1,48 ha.
 - des im Grundbuch von Salzwedel, Blatt 15235 verzeichneten Grundstücks, nämlich das Flurstück 82/5 der Flur 11 der Gemarkung Mahlsdorf. Die Flächengröße beträgt 3,32 ha.
 - des im Grundbuch von Mahlsdorf, Blatt 653 verzeichneten Grundstücks, nämlich das Flurstück 145/74 der Flur 11 der Gemarkung Mahlsdorf. Die Flächengröße beträgt 2,21 ha.
 - des im Grundbuch von Mahlsdorf, Blatt 613 verzeichneten Grundstücks, nämlich das Flurstück 135/81 der Flur 11 der Gemarkung Mahlsdorf. Die Flächengröße beträgt 1,18 ha.
 - des im Grundbuch von Mahlsdorf, Blatt 565 verzeichneten Grundstücks, nämlich das Flurstück 215/126 der Flur 2 der Gemarkung Mahlsdorf. Die Flächengröße beträgt 6,22 ha.
 - der im Grundbuch von Mahlsdorf, Blatt 559 verzeichneten Grundstücke, nämlich die Flurstücke 122/2, 122/4 der Flur 2 der Gemarkung Mahlsdorf. Die Flächengröße beträgt 3,97 ha für das Flurstück 122/2 und 4,19 ha für das Flurstück 122/4.
 - der im Grundbuch von Salzwedel, Blatt 15539 verzeichneten Grundstücks, nämlich das Flurstück 82/4 der Flur 11 der Gemarkung Mahlsdorf. Die Flächengröße beträgt 3,09 ha.
 - der im Grundbuch von Altensalzwedel, Blatt 377 verzeichneten Grundstücks, nämlich das Flurstück 173/77 der Flur 11 der Gemarkung Mahlsdorf. Die Flächengröße beträgt 5,18 ha.
- (3) Der Vorhabenträger verfügt über schuldrechtliche Sicherung hinsichtlich der genannten Grundstücke. Die schuldrechtliche Sicherung erfolgte über den Abschluss von Nutzungsverträgen mit einer Laufzeit von 20 Jahren, welche optional jeweils zweimal um 5 Jahre verlängert werden können. Die Nutzungsverträge wurden teilweise seitens der Buß Solar GmbH mit den Eigentümern der in Abs. 2 genannten Flurstücke vereinbart. Die Buß Solar GmbH ist berechtigt, die Nutzungsrechte zu übertragen. Zwischen der Buß Solar GmbH und dem Vorhabenträger ist ein Nutzungsvertrag geschlossen worden, um die schuldrechtliche Sicherung der Grundstücke nachzuweisen. Die dingliche Sicherung der Grundstücke erfolgt noch. Einen entsprechenden Nachweis reicht der Vorhabenträger nach.
- (4) Dieser Vertrag geht bei inhaltlichen Kollisionen und Abweichungen dem städtebaulichen Vorvertrag zwischen den Vertragsparteien vom 4./13. Januar 2022 vor und wird im Übrigen komplementär und ergänzend vereinbart (Anlage 4).

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind

- Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (**Anlage 1**);
- Stellungnahme Landesamt für Denkmalschutz und Archäologie vom 11.05.2023 mit Abwägungsvorschlag und Darstellung Archäologischer Anhaltspunkte (**Anlage 2**);
- Lageplan und Maßnahmenbeschreibung zu Feldlerchenfenstern (CEF-Maßnahmen) (**Anlage 3**);
- Vorvertrag vom 04./13.01.2023 (**Anlage 4**);
- Kostenschätzung EAB & CEF-Maßnahmen vom 21.09.2023 (**Anlage 5**);

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

- (1) Das Vorhaben ist eine großflächige Photovoltaikfreiflächenanlage zur Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie. Die Photovoltaikfreiflächenanlage (nachfolgend insgesamt „PV-Anlage“ genannt) besteht aus linienförmig aneinandergereihten Modulen, die auf festen Gestellen mit einer Neigungsausrichtung von ca. 15 ° gegen Süden platziert werden. Der Abstand zwischen den Modulreihen ist in Abhängigkeit der Geländemodellierung, zur Vermeidung gegenseitiger Beschattung und einer Ausrichtung für eine optimierte Sonneneinstrahlung variabel zwischen voraussichtlich 2 m und 3 m.
- (2) Die Distanz der Module von der Geländeoberkante (GOK) variiert aufgrund ihrer Schrägstellung, der Exposition nach Süden und der Geländeform. Die im Bebauungsplan festgesetzten Mindest- und Maximalhöhen 0,8 m und 3,2 m über Geländeoberkante sind einzuhalten.
- (3) Zur optimierten Exposition und Aufständering der Module/Funktionseinheiten werden standardisierte Gestelle eingesetzt, welche in den unbefestigten Untergrund gerammt werden. Die Module werden anschließend zu Funktionseinheiten zusammen und zu Strängen untereinander verkabelt, welche gebündelt an die Wechselrichter angeschlossen werden. Für die Verkabelung der Photovoltaikanlage ist das Ausheben von Kabelgräben notwendig. Der Bodenaushub wird nach Abschluss der Verkabelungsarbeiten zum Verfüllen wiederverwendet. Nach Fertigstellung des Solarparks erfolgt eine Einzäunung mit Maschen- oder Stabgitterzaun mit Übersteigschutz. Die im Bebauungsplan festgesetzten Vorgaben zu Zaunhöhen gemäß der Textlichen Festsetzung 1.5 (15-20 cm Bodenabstand, 2,20 m Maximalhöhe, Ausnahmen für Blendschutzzaun) sind einzuhalten.

- (4) Das Vorhaben wird entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan und der Projektplanung durchgeführt. Abweichungen von dem Vorhaben- und Erschließungsplan und der Projektplanung sind innerhalb der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Zustimmung der Gemeinde zulässig. Die Gemeinde wird die Zustimmung erteilen, wenn die vom Vorhabenträger beantragten Änderungen städtebaulich vertretbar sind. Es ist in diesem Fall ein Nachtrag zu diesem Durchführungsvertrag zu schließen. Die Photovoltaikfreiflächenanlage wird nach Ende der Nutzung rückstandslos entfernt.
- (5) Die geplante Leistung der PV-Anlage beträgt 71,8 MWp.

§ 4 Durchführungspflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens nach den Regelungen dieses Vertrages, einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 19, sowie den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Dies betrifft auch die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich spätestens 24 Monate nach Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 10 BauGB die Baugenehmigung für das Vorhaben zu beantragen oder – soweit zulässig – das Verfahren der Genehmigungsfreistellung zu nutzen und hierfür genehmigungsfähige bzw. gesetzlich vorgeschriebene Bauvorlagen für sein Vorhaben bei der Baugenehmigungsbehörde einzureichen. Die Parteien sind sich einig, dass der Vorhabenträger für die Umsetzung des Vorhabens ein Vorgehen im Wege des § 33 BauGB zur Erlangung der Baugenehmigung oder der Genehmigungsfreistellung verfolgen kann. Die Gemeinde wird in diesem Falle kurzfristig ihr Einvernehmen im bauordnungsrechtlichen Zulassungsverfahren erteilen.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, mit der Baudurchführung spätestens 18 Monate nach Erteilung einer vollziehbaren Baugenehmigung zu beginnen und das Vorhaben innerhalb weiterer 12 Monate betriebsfertig herzustellen. Es wird angenommen, dass die Baugenehmigung im Dezember 2023 erteilt wird. Auf Grundlage dieser Annahme wird die Baudurchführung bis spätestens zum 01.06.2024 erfolgen und damit die Anlage zum 01.06.2026 betriebsfertig sein.
- (4) Für den Fall, dass eine dem Vorhabenträger erteilte Baugenehmigung von dritter Seite durch Widerspruch und/oder Klage angefochten wird, sowie für den Fall, dass gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Normenkontrollverfahren anhängig gemacht wird, ist der Lauf der in den vorstehenden Absätzen vereinbarten Fristen gehemmt bis zum Ablauf von einem Monat nach rechtskräftigem und das Vorhaben ermöglichenden Abschluss des jeweiligen Verfahrens (Widerspruch, Anfechtungsklage, Normenkontrollantrag).

- (5) Die Gemeinde hat auf Antrag des Vorhabenträgers dann eine angemessene Nachfrist einzuräumen, wenn sich in Aussicht genommene Termine unvorhergesehen verzögern. Sobald für den Vorhabenträger absehbar ist, dass die vereinbarten Fristen nicht gehalten werden können, hat er unverzüglich die Gemeinde unter Darlegung der Verzögerungsgründe davon zu unterrichten.
- (6) Der Vorhabenträger hat sicherzustellen, dass während der gesamten Bauarbeiten die vorhandenen öffentlichen Wege und Straßen in der Baulast der Gemeinde ununterbrochen benutzbar bleiben. Zeitweilige Sperrungen sind nur nach Absprache und nur in unvermeidbarem Umfang zulässig. Soweit Unterbrechungen der Versorgung aufgrund von Schäden eintreten, die der Vorhabenträger zu vertreten hat, hat er diese unverzüglich zu beseitigen. Für Schäden, die auf Grund der Bauarbeiten oder vorzunehmender Maßnahmen an den an das Baugebiet angrenzenden vorhandenen Erschließungsanlagen eintreten, haftet der Vorhabenträger. Solche Schäden hat er unverzüglich zu beheben.
- (7) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, drei Monate nach Beendigung der Nutzung, aber spätestens nach 40 Jahren nach Fertigstellung, zum vollständigen Rückbau der PV-Anlage. Das Gelände ist vom Vorhabenträger soweit möglich in den ursprünglichen Zustand zurückzusetzen. Dies beinhaltet insbesondere den Rückbau der vom Vorhabenträger im Zusammenhang mit der Photovoltaikanlage errichteten Anlagenteile wie Module, Gestellsysteme und Nebenanlagen (Wechselrichter, Trafostationen, Batteriespeicher, Löschwasservorhaltungen, Kameramasten, Zaun und Verkabelung).
- (8) Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtung nicht oder nur fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt er bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers ausführen zu lassen.
- (9) Zur Sicherung der Rückbauverpflichtung nach § 4 Abs. 7 und 8 verpflichtet sich der Vorhabenträger spätestens unmittelbar vor Beginn der ersten Bauarbeiten zu Gunsten der Stadt in Höhe von 10,00 EUR/kWp eine selbstschuldnerische, unbefristete und unbedingte Bürgschaft einer als Zoll- und Steuerbürgin zugelassenen Bank unter Verzicht auf das Recht der Einrede, der Anfechtung, der Aufrechnung und der Vorklage nach §§ 770, 771, 772 BGB sowie auf die Rechte nach § 776 BGB und das Recht zur Befriedigung durch Hinterlegung gegenüber der Stadt zu verzichten, über diesen Betrag beizubringen. Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Stadt die Bürgschaft als geeignet anerkannt hat. Wird vorher mit der Ausführung des Vorhabens begonnen, kommt dies einer ungenehmigten Bauausführung gleich und die Bauarbeiten können auf der Grundlage dieses Vertrages stillgelegt werden. Die vorstehende Verpflichtung entfällt, falls der Vorhabenträger im Rahmen des Genehmigungsverfahrens eine Bürgschaft zu stellen hat. Der Vorhabenträger weist diese der Stadt durch Vorlage einer Kopie nach.

§ 5 Nachweise zur wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit

Der Vorhabenträger übergibt der Gemeinde bis spätestens 14 Tage vor Satzungsbeschluss bzw. der entsprechenden Ratssitzung, zur Einhaltung der Ladungsfristen eine Finanzierungsbestätigung in der Fassung des dem Abwägungs- und Satzungsbeschlusses zugrundeliegenden Entwurfes, darüber dass die Gesamtfinanzierung des Vorhabens insgesamt sichergestellt ist (positive Bonitätsauskunft).

§ 6 Übernahme von Planungskosten

- (1) Der Vorhabenträger übernimmt auf seine Kosten entsprechend den planerischen Vorgaben der Gemeinde die vollständige Ausarbeitung der erforderlichen Planung zur Erstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und erforderlicher Änderung des Flächennutzungsplans und sonstiger erforderlicher Leistungen wie z. B. Vermessung, Gutachten und Untersuchungen.
- (2) Insoweit hat der Vorhabenträger in Abstimmung mit der Gemeinde u.a. ein leistungsfähiges Planungsbüro, Plan.B, Dipl.-Ing. Stadtplaner Henrik Böhme, mit den städtebaulichen Leistungen zur Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nebst erforderlicher Änderung des Flächennutzungsplans und den hierzu erforderlichen Vor- und Folgearbeiten (insbes. Grundleistungen, Besondere Leistungen: Umweltbericht, TÖB-Beteiligung, sonstige Leistungen im B-Plan-Verfahren, ggfs. Grünordnungsplanung mit Erstellen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz, Vermessung, etc.) sowie Lamprecht & Wellmann, Landschaftsarchitekten PartG mbB für Landschaftsplanung, Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. (FH) Lars Wellmann beauftragt.
- (3) Ungeachtet der Besonderheiten eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans obliegt die Verantwortung für das gesetzlich vorgesehene Planaufstellungsverfahren der Stadt. Die Mitwirkung des vom Vorhabenträger beauftragten Planungsbüros im Rahmen des Verfahrens beinhaltet keine Übertragung der Durchführung von Verfahrensschritten im Sinne des § 4b BauGB. Das Planungsbüro ist vom Vorhabenträger zu verpflichten, stets zu gewährleisten, dass sich die Verfahrensakte im Original und im aktuellsten Zustand bei dem Bauamt der Stadt befindet. Es wird insoweit vereinbart, dass das Bauleitverfahren jeweils den Stand hat, der sich aus den bei der Stadt befindlichen Verfahrensakten ergibt.
- (4) Die Parteien sind sich bewusst, dass eine Einschränkung der gemeindlichen Planungshoheit aufgrund der Ausarbeitung der Planung durch den Vorhabenträger in keiner Weise erfolgt. Die Stadt ist berechtigt, soweit dies für eine sachgerechte Ausarbeitung der Planung erforderlich ist, dem Planungsbüro nach Unterrichtung des Vorhabenträgers verbindliche Vorgaben für das Planaufstellungsverfahren und den Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu machen. Der Vor-

habenträger verpflichtet sich, in Bezug auf dieses gemeindliche Planungsverfahren weitergehende eigene Planungsaufträge an das Planungsbüro nur in Abstimmung mit der Stadt zu erteilen.

§ 7 Ausgleichsmaßnahmen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entsprechend der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz (nachfolgend EAB) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der zum Zeitpunkt rechtskräftigen Fassung vorzunehmen, vgl. § 135a BauGB.
- (2) Darüber hinaus setzt der Vorhabenträger die in **Anlage 3** dargestellten CEF-Maßnahmen für Feldlerchen um. Die notwendigen Flächen und die Maßnahmenumsetzung sind rechtlich vom Vorhabenträger gesichert. Die Stadt kann vom Vorhabenträger jederzeit den Nachweis der Sicherung verlangen. Nach der Maßnahmenbeschreibung können die CEF-Maßnahmen aufgegeben werden, wenn ihre fachliche Erforderlichkeit entfällt. Sollte der Umstand eintreten, halten die Parteien dies schriftlich fest und fügen diese Erklärung dem Vertrag nachträglich bei.
- (3) Die Ausgleichsmaßnahmen nach Abs. 1 und 2 sind durch den Vorhabenträger für die Dauer des Eingriffs gemäß der textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und dem Umweltbericht durchzuführen.
- (4) Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtungen nicht oder nur fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Verstreicht diese Frist fruchtlos, ist die Stadt berechtigt die Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers ausführen zu lassen.
- (5) Die Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen wird durch die Stadt oder einem von ihr Beauftragten erstmalig spätestens 10 Monate nach Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahmen und in Abständen von 3 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.
- (6) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Einhaltung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Photovoltaik Maxdorf" [Nr. 19] bei der Realisierung sowie die Herstellung, den Zustand und die Entwicklung der Ausgleichsflächen, einschließlich der im Umweltbericht beschriebenen Anforderungen zum Artenschutz, bis zum vollständigen Rückbau der PV-Anlage zu überwachen.
- (7) Der Vorhabenträger zeigt der Stadt die vertragsmäßige Herstellung des Ausgleichs unverzüglich nach Durchführung der jeweiligen Maßnahme schriftlich an. Die grünordnerischen Maßnahmen sind von der Stadt und dem Vorhabenträger gemeinsam abzunehmen. Die Stadt behält sich vor, die untere Naturschutzbehörde und weitere Sachverständige hinzuzuziehen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen.

- (8) Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb einer von der Stadt gesetzten angemessenen Frist, vom Tag der gemeinsamen Abnahme angerechnet, durch den Vorhabenträger zu beseitigen. Im Fall des Verzugs ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen zu lassen.
- (9) Die Vertragsparteien gehen gemäß der Kostenermittlungen des Vorhabenträgers (Anlage 5) davon aus, dass sich die Kosten für die Durchführung der in Abs. 1 und Abs. 2 genannten Maßnahmen auf 1.190.000,00 EUR (in Worten: Einmillioneinhundertneunzigtausend EUR) belaufen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich dazu, der Stadt zur Absicherung ihrer Erfüllungsansprüche aus den vorstehenden Verpflichtungen nach § 7 dieses Vertrages rechtzeitig vor Baubeginn, spätestens aber 6 Wochen nach Erteilung einer Baugenehmigung oder der Baufreigabe durch Genehmigungsfreistellung für die PV-Anlage eine selbstschuldnerische, unwiderrufliche und unbestimmte Bürgschaft einer als Zoll- und Steuerbürgin zugelassenen Bank zu Gunsten der Stadt in Höhe von 1.190.000,00 EUR unter Verzicht auf das Recht der Einrede, der Anfechtung, der Aufrechnung und der Vorausklage nach §§ 770, 771, 772 BGB sowie auf die Rechte nach § 776 BGB und das Recht zur Befriedigung durch Hinterlegung gegenüber der Stadt zu verzichten, über diesen Betrag beizubringen. Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Stadt die Bürgschaft als geeignet anerkannt und die Annahme schriftlich bestätigt hat. Die Stadt wird dem Vorhabenträger ihre Bestätigung unverzüglich übermitteln, sobald dieser eine den Anforderungen dieses Vertrages entsprechende Bürgschaft vorgelegt hat. Wird vorher mit der Ausführung des Vorhabens begonnen, kommt dies einer ungenehmigten Bauausführung gleich und die Bauarbeiten können auf der Grundlage dieses Vertrages stillgelegt werden. Die Bürgschaft wird durch die Stadt entsprechend dem Durchführungsstand der Ausgleichsmaßnahmen in Teilbeträgen entsprechend der Kostenschätzung freigegeben. Eine (Teil-) Freigabe kann aber erstmals nach dreijähriger Fertigungs- und Entwicklungspflege verlangt werden. Bis dahin kann der Bürgschaftsvertrag einvernehmlich reduziert werden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich für die in §1, Abs. 3 genannte Nutzungsdauer Pflege-Maßnahmen zum Erhalt der in Abs. 1 und 2 beschriebenen Maßnahmen durchzuführen.

§ 8 Verpflichtungen im Zusammenhang mit den vorhandenen Bodendenkmälern

- (1) Im Vertragsgebiet befinden sich Bodendenkmäler, deren Umriss (Stand Feb. 2023) nachrichtlich in der Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellt werden. Die Stellungnahme vom Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie LSA vom 11.05.2023 einschließlich der zugehörigen Abwägungsvorschläge wird in **Anlage 2** aufgeführt.
- (2) Der Vorhabenträger hat dem Landesamt für Denkmalschutz und Archäologie Sachsen-Anhalt (LDA LSA) einen einseitig unterzeichneten Vertrag vorgelegt, der die Kostenübernahme für die

erforderlichen archäologischen Voruntersuchungen und Dokumentationspflichten sicherstellt. Am 07.03.2023 wurde bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Altmarkkreises eine denkmalrechtliche Genehmigung für eine archäologische Untersuchung der Plangebietsflächen beantragt. Diese wird vom Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie LSA durchgeführt. In der Folge dieser Untersuchung können sich weitergehende Auflagen für die Vorhabenumsetzung ergeben, die der Vorhabenträger zu berücksichtigen hat.

- (3) Die Vorgaben der Belange des Denkmalschutzes werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach Maßgabe der Denkmalbehörden umgesetzt.

§ 9 Herstellung und Ausbau der Erschließungsanlagen

- (1) Das Vertragsgebiet ist durch bestehende Wegeverbindungen und eine Verlängerung bzw. Abzweigung von einer Gemeindestraße über das Wirtschaftswegenetz erschlossen, alle Teilflächen sind an das gemeindliche Wege- und Straßennetz angeschlossen. Der Bau weiterer Straßen oder Wege außerhalb des Plangebietes ist nicht erforderlich. Der Nutzung und – soweit erforderlich – der Ertüchtigung des gemeindlichen Wegenetzes, auch zur Verlegung von Kabeln, stimmt die Gemeinde zu und erteilt hierfür, soweit erforderlich, Sondernutzungserlaubnisse. Sollten insoweit Gebühren anfallen, werden diese gesondert festgesetzt. Durch den Vorhabenträger verursachte Schäden an vorhandenen Wegen und Straßen werden von diesem fachgerecht beseitigt. Soweit von der Stadt gewünscht, finden angemessene Beweissicherungen auf Kosten des Vorhabenträgers vor Nutzungsbeginn statt. Mit Baubeginnsanzeige werden die Stadt und der Vorhabenträger eine Bestandsaufnahme vornehmen und dokumentieren. Mit Fertigstellungsanzeige erfolgt eine weitere gemeinsame Dokumentation. Nach Fertigstellung verpflichtet sich der Vorhabenträger einen mindestens gleichwertigen Zustand der Wege und Straßen wie vor Baubeginn wiederherzustellen.
- (2) Die Erschließung umfasst die Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen bzw. Verkehrssicherungspflicht, die Planung, Vermessung, Herstellung bzw. Ausbau des ausreichenden Brand-schutzes sowie den Anschluss an das elektrische Netz der allgemeinen Versorgung.
- (3) Mit der Durchführung der einzelnen Erschließungsmaßnahme darf nur mit Zustimmung der Gemeinde und nach Vorliegen der rechtlichen Voraussetzungen begonnen werden. Die Erdarbeiten und die Verwertung/Entsorgung des anfallenden Erdaushubs sowie der Rückbaumaterialien sind unter Beachtung der gültigen abfall- und wasserrechtlichen Bestimmungen durchzuführen.
- (4) Der Vorhabenträger wird die Vorhabenumsetzung schonend verfolgen und keine schadstoffbelasteten Materialien (bspw. für den Wegebau) verwenden.

- (5) Der Vorhabenträger wird auch abseits der von ihm einzuhaltenden gesetzlichen Vorgaben bei der Vorhabenumsetzung die städtebaulichen Interessen der Stadt berücksichtigen.
- (6) Der Vorhabenträger wird die für die Erschließung und Bebauung der vom Vorhaben betroffenen Grundstücke erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen, insbesondere die privatrechtliche Absicherung der Nutzung der betroffenen Grundstücke, durchführen und tragen. Die Gemeinde trifft keinerlei Erschließungsverpflichtung, sämtlicher Erschließungsaufwand wird von dem Vorhabenträger übernommen. Sollten einzelne Erschließungsverpflichtungen aus gesetzlichen Gründen nicht von der Gemeinde abgegeben werden können, wird der Vorhabenträger der Gemeinde alle insoweit entstehenden Kosten ersetzen. Dies umfasst auch den etwaigen Rückbau einzelner Erschließungsanlagen.
- (7) Die Gemeinde übernimmt keine Erschließungsanlagen, die nicht bereits im gemeindlichen Eigentum stehen. Die Unterhaltung der übrigen Erschließungsanlagen obliegt dem Vorhabenträger jeweils für diejenigen Erschließungsanlagen, die für die Errichtung und/oder den Betrieb des Vorhabens erforderlich sind. Die Erschließungsanlagen werden nicht für den öffentlichen Verkehr gewidmet.
- (8) Bei Bauarbeiten in öffentlichen Verkehrsräumen hat der mit den Bauarbeiten befasste Vorhabenträger der Gemeinde Führung, Lage der Leitungen und Anlagen rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten mitzuteilen und abzustimmen. Die Gemeinde kann eine Änderung der Planung verlangen, wenn berechtigte Gründe des öffentlichen Interesses vorliegen. Den Beginn aller Bauarbeiten hat der Vorhabenträger der Gemeinde rechtzeitig anzuzeigen.
- (9) Einzelheiten, insbesondere hinsichtlich erforderlicher Kabelverlegung, Wegeausbaumaßnahmen und Beweissicherungen, – soweit gemeindliche Flurstück in Anspruch genommen werden sollen – stimmen die Parteien nötigenfalls in Textform ab.
- (10) Eine evtl. aufgrund der Vorhabenumsetzung erforderliche zusätzliche Löschwasserversorgung oder besondere Ausstattung der zuständigen Feuerwehr (gemäß Brandschutzkonzept) ist von dem Vorhabenträger selbst sicher- und herzustellen bzw. die entsprechenden Kosten zu übernehmen. Nötigenfalls wird ein Nachtrag geschlossen.
- (11) Der Vorhabenträger hat für diejenigen Erschließungsanlagen, die für die Errichtung und/oder den Betrieb des Vorhabens erforderlich sind, die sichere und ordnungsgemäße Nutzbarkeit Sorge zu tragen. Insbesondere betrifft dies den Winterdienst und Pflege der Wege.

§ 10 Kostentragung

Der Vorhabenträger trägt sämtliche bei der Durchführung des Vorhabens anfallenden Kosten, einschließlich der Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung.

§ 11 Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

Im Falle des Wechsels des Vorhabenträgers, der nach § 12 Abs. 5 BauGB der Zustimmung der Gemeinde bedarf, verpflichtet sich der Vorhabenträger, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten mit Weitergabeverpflichtung auf den neuen Vorhabenträger zu übertragen. Die Übertragung der Rechte und Pflichten bedarf als Wirksamkeitsvoraussetzung gemäß § 12 Absatz 5 BauGB der schriftlichen Zustimmung der Stadt. Die Stadt wird die Zustimmung erteilen, wenn der neue Vorhabenträger sich ihr gegenüber verpflichtet, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Pflichten zu übernehmen und die in diesem Vertrag vereinbarten Sicherheiten selbst beizubringen. Die Stadt wird die Bonität des neuen Vorhabenträgers auf Kosten des bisherigen Vorhabenträgers prüfen und auf dieser Grundlage das Sicherheitserfordernis neu bewerten. Zu diesem Zweck ist der Stadt die finanzielle Leistungsfähigkeit des Rechtsnachfolgers in Form einer Bonitätsauskunft (Creditreformauskunft) und eines Unternehmensprofils darzulegen. Die Zustimmung darf nur verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb der Realisierungsfrist gefährdet ist. Die Stadt kann, soweit dies erforderlich ist, ihre Zustimmung von der Beibringung weiterer Sicherheitsleistungen abhängig machen und in begründetem Fall die Zustimmung ablehnen. Der Vorhabenträger wird der Gemeinde von einem beabsichtigten Vorhabenträgerwechsel unverzüglich Mitteilung machen. Die Zustimmung der Gemeinde zum Wechsel des Vorhabenträgers darf nur gem. § 12 Abs. 5 Satz 2 BauGB verweigert werden.

§ 12 Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) 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 Nichtigkeit der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ 13 Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen, Anlagen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform, soweit nicht gesetzlich erforderlich oder anderweitig geregelt. Dies gilt auch für die Änderung des Schriftformerfordernisses. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Gemeinde und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.

- (2) Die Vertragsparteien bestätigen sich gegenseitig, dass die Regelungen dieses Vertrages insgesamt und im Einzelnen angemessen sind, im sachlichen Zusammenhang mit den vereinbarten Leistungen und Gegenleistungen stehen und Voraussetzungen oder Folgen des geplanten Vorhabens sind.
- (3) Soweit einzelne Vorschriften dieses Vertrages trotz Abs. 2 gegen das Gebot der Angemessenheit nach § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB oder das Gebot der Kausalität nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB verstoßen, verpflichten sich die Vertragsparteien, diese Regelungen durch solche zu ersetzen, die den konkreten Kriterien der Angemessenheit und Kausalität gehorchen. Können sich die Vertragsparteien nicht auf eine wirksame Regelung einigen, so wird die Angemessenheit und Kausalität nach billigem Ermessen durch Urteil bestimmt.
- (4) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise ungültig sein oder werden, vereinbaren die Vertragsparteien ausdrücklich, dass hiervon die Gültigkeit der anderen Vertragsteile nicht berührt wird. Die Vertragsparteien verpflichten sich vielmehr, die ungültigen Bestimmungen durch gültige Regelungen zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Gehalt der ungültigen Bestimmungen so weit wie möglich entsprechen.

§ 14 Wirksamwerden, Rücktritt

- (1) Der Vertrag wird erst wirksam, wenn die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung bzw. Genehmigungsfreistellung nach § 33 BauGB erfolgt. Sollten diese Bedingungen nicht bis zum 31.12.2025 eingetreten sein, wird er nicht wirksam.
- (2) Die Regelungen in § 6 und § 10-14 werden abweichend von Abs. 1 sofort wirksam.
- (3) Die in § 2 genannten Anlagen werden Gegenstand des Vertrages.

Ort, Datum

Borken, 09.10.2023

Ort, Datum

Bürgermeister

A. Paß

Vorhabenträger

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 „Photovoltaik Maxdorf“

Prüfung der Anregungen aus der zweiten Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

7. Landesamt für Denkmalschutz und Archäologie 11.05.2023	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	Veranl
<p>anbei erhalten Sie die Stellungnahme der Abteilung Bodendenkmalpflege zum Vorhaben. Zudem verweise ich auf meine Stellungnahme vom 26.08.2022 (mein Zeichen 22-17625/Fsch), die hier nochmal verdeutlicht werden soll.</p> <p>Im Bereich des Vorhabens befinden sich gemäß § 2 DenkmSchG LSA mehrere archäologische Kulturdenkmale (zur Ausdehnung vgl. Anlage). Die Fundstellen im Vorhabenbereich besitzen, wie untenstehend erläutert, eine sehr hohe Qualität und Integrität.</p> <p>Im Wesentlichen handelt es sich dabei um Nachweise der mittelalterlichen Besiedlung der Landschaft: mehrere über Karten bekannt gewordene mittelalterliche wüst gefallene Siedlungen erstrecken sich im bzw. am Rande des Plangebietes. Zudem wurde vor einigen Jahren im Rundling Maxdorf über Ausgrabungen der Jungen Archäologen nachgewiesen, dass der heutige Ort Vorgängersiedlungen hatte, die bis ins hohe Mittelalter zurückreichen. An anderer Stelle (Hohendolsleben) konnte gezeigt werden, dass sich vor diesem ältesten Rundling im Umfeld des Ortes ein früh- bis hochmittelalterliches Straßendorf befand; dieses ist auch im südlichen bzw. südwestlichen Bereich von Maxdorf zu vermuten. Weiterhin zeigen jungsteinzeitliche und mittelalterliche Siedlungs- und Einzelfunde aus dem Umfeld, dass auch hier mit deutlich älterer Besiedlung zu rechnen ist. Ob sich hier ehemals auch ein für die westliche Altmark typisches Großsteingrab (wie in Winterfeld) befunden hat, ist ungewiss; zumal mindestens 70 % aller ehemals errichteten Großsteingräber im Verlaufe der Jahrtausende zerstört wurden.</p> <p>Zudem haben zahlreiche Beobachtungen haben innerhalb der letzten Jahre gezeigt, dass aus Luftbildbefunden, Lesefunden etc. nicht alle archäologischen Kulturdenkmale bekannt sind und nicht bekannt sein können. Vielmehr werden diese oftmals erstmals bei invasiven Eingriffen erkannt.</p> <p>Gemäß § 2 in Verb. mit § 18 (1) DenkmSchG LSA entsteht ein Denkmal <i>ipso iure</i> und nicht durch einen Verwaltungsakt. Alle Kulturdenkmale genießen gemäß § 14 (1) und § 14 (2) Gleichbehandlung.</p> <p>O. g. Baumaßnahme führt zu erheblichen Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen des Kulturdenkmales. Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA sind archäologische Kulturdenkmale im Sinne des DenkmSchG LSA zu schützen, zu erhalten und zu pflegen (substanzielle Primärerhaltungspflicht). Hierbei</p>	<p>Die vom Landesamt für Denkmalschutz und Archäologie übermittelten archäologischen Kulturdenkmale sind nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.</p> <p>Zum Schutz von archäologischen Kulturdenkmalen wird auf dem Bebauungsplan vorsorglich auf gesetzlichen Bestimmungen des DenkmSchG LSA zu diesem Thema hingewiesen.</p> <p>Die wesentlichen Forderungen und Hinweise des Landesamtes für Denkmalschutz und Archäologie sind in Kap. 5.8 der Begründung ausführlich dargelegt. Der letzte Absatz in Kap. 5.8 wird aktualisiert:</p> <p>„Der Vorhabenträger hat einen Vertrag mit dem Landesamt für Denkmalschutz und Archäologie Sachsen-Anhalt (LDA LSA) geschlossen, der die Kostenübernahme für die erforderlichen archäologischen Voruntersuchungen und Dokumentationspflichten sicherstellt. Am 07.03.2023 wurde bei der unteren Denkmal-schutzbehörde des Altmarkkreises eine denkmalrechtliche Genehmigungsflächen beantragt.</p> <p>Vor diesem Hintergrund geht die Stadt davon aus, dass die vom LDA LSA vorgebrachten Belange der Archäologie vor und während der Realisierung des Solarparks Maxdorf fachgerecht berücksichtigt werden.“</p>	<p>Begr.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 „Photovoltaik Maxdorf“

Prüfung der Anregungen aus der zweiten Beteiligung der Behörden
und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

erstreckt sich der Schutz auf die gesamte Substanz des Kulturdenkmales einschließlich seiner Umgebung, soweit dies für die Erhaltung, Wirkung, Erschließung und die wissenschaftliche Forschung von Bedeutung ist.

Die denkmalrechtliche Genehmigung ist ein mitwirkungsbedürftiger Verwaltungsakt. Liegen begründete Anhaltspunkte vor, dass bei Erdingriffen archäologische Kulturdenkmale verändert werden, kann ein repräsentatives Dokumentationsverfahren mit Ziel zur Qualifizierung und Quantifizierung der archäologischen Evidenz innerhalb des eingegrenzten Planungsgebietes zuzüglich begründeter Anhaltspunkte für Kulturdenkmale dazu dienen, das Versagen einer Genehmigung abzuwenden. Dieser Schritt kann der Genehmigung vorgelagert oder von dieser umfasst sein

Um die Grundlage für eine denkmalrechtliche Genehmigung zu schaffen und die Vorgaben für die Dokumentation zu ermöglichen, muss aus facharchäologischer Sicht den Baumaßnahmen ein fachgerechtes und repräsentatives Dokumentationsverfahren zur Qualifizierung und Quantifizierung der archäologischen Evidenz (Magnetometerprospektion mit Bodenaufschlüssen für Referenzdokumentation) vorgeschaltet werden.

Die Kosten der gem. Schreiben der Oberen Denkmalschutzbehörde vom 06.03.2013 (Az: 502a-57731-4065-f5/07) durch das LDA LSA durchzuführenden Dokumentation zur Qualifizierung und Quantifizierung der archäologischen Evidenz fallen nicht in die Prüfung der Zumutbarkeit, da sie der Herstellung der Genehmigungsfähigkeit dienen (vgl. OVG LSA 2 L 154/10 Rdnr. 64); also dem Antragsteller dazu dient, die begehrte Genehmigung zu erhalten.

Im Anschluss ist zu prüfen, ob dem Bauvorhaben aus facharchäologischer Sicht zugestimmt werden kann – möglicherweise nur unter der Bedingung, dass entsprechend § 14 (9) eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des LDA LSA durchgeführt wird (Sekundärerhaltung) oder aber in Teilbereichen die Ständerleichtbauweise zugunsten einer noninvasiven Bauweise verändert wird.

Die Dokumentation wird gem. Schreiben der Oberen Denkmalschutzbehörde vom 06.03.2013 (Az: 502a-57731-4065-f5/07) durch das LDA LSA durchgeführt. Die Ausführungen zur erforderlichen archäologischen Dokumentation (Geländearbeit mit Vor- und Nachbereitung, restauratorischer Sicherung, Inventarisierung) sind in Form einer schriftlichen Vereinbarung zwischen Bauherrn und LDA LSA abzustimmen. Dabei gilt für die Kostentragungspflicht

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19
„Photovoltaik Maxdorf“**

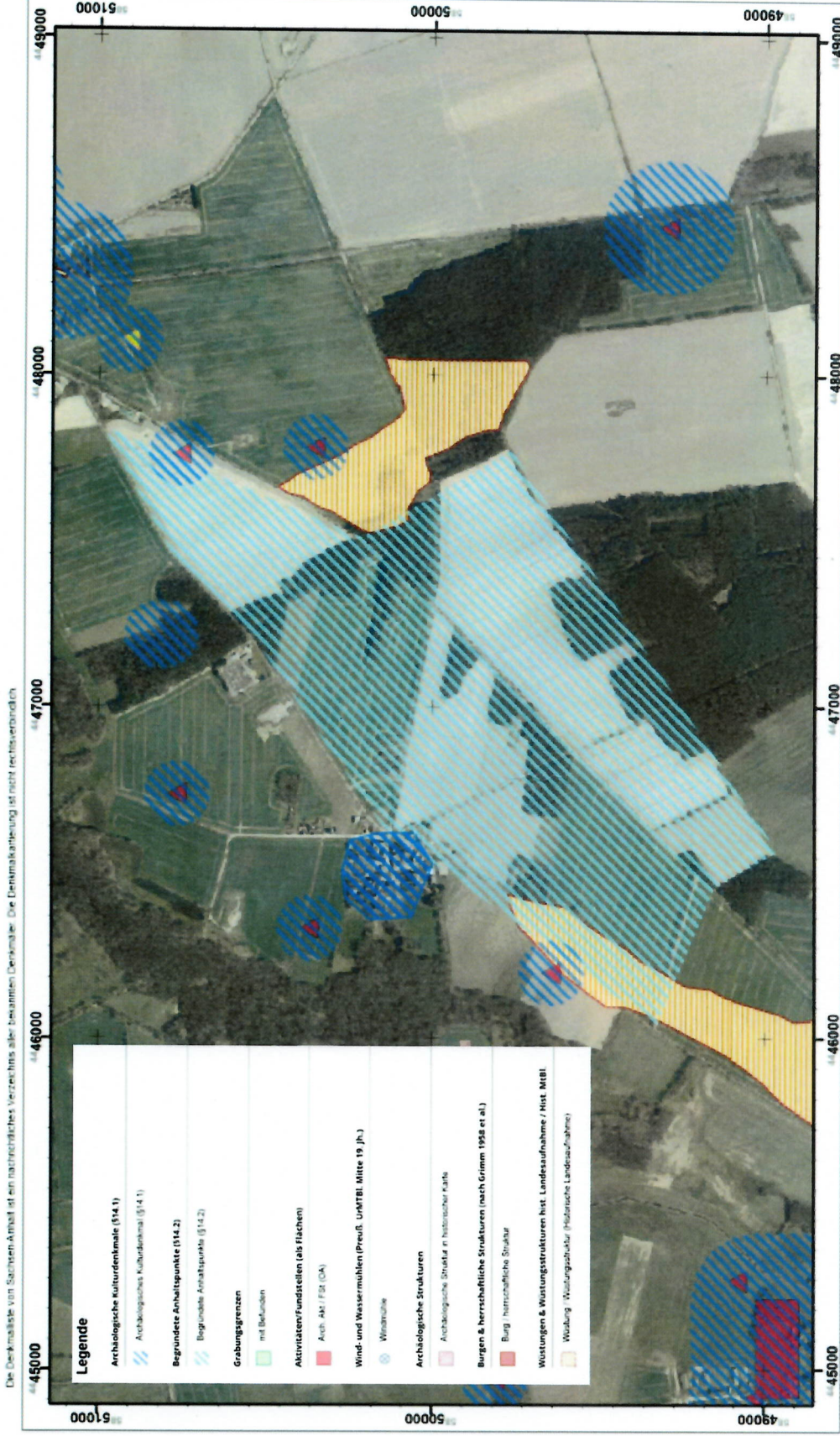
Prüfung der Anregungen aus der zweiten Beteiligung der Behörden
und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

entsprechend DenkmSchG das Verursacherprinzip; vgl. zu Kosten archäologische Dokumentation Verwaltungsvorschriften vom 17.05.2021. Die Vereinbarung ist in Kopie der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich nach Unterzeichnung, jedoch spätestens mit der Baubeginnanzeige zu überreichen. Art, Dauer und Umfang der Dokumentation sind rechtzeitig mindestens vier Wochen im Vorfeld der Maßnahme mit dem LDA verbindlich abzustimmen.

Bitte betrachten Sie dieses Schreiben als Information, nicht als verwaltungsrechtlichen Bescheid. Ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist ggf. bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzureichen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 „Photovoltaik Maxdorf“

Prüfung der Anregungen aus der zweiten Beteiligung der Behörden
und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB



Erstellt für Maßstab 1:15 000 Lagestatus 110 / EPSG: 31468

Erstellungsdatum 11.05.2023
Ersteller Fritsch, Barbara (bfrtsch)

Datenauszug

Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt
Landesmuseum für Vorgeschichte | Richard-Wagner-Str. 9, 06114 Halle (Saale)

1/2

**Vorvertrag zum Durchführungsvertrag zur Aufstellung des
vorhabenbezogenen Bebauungsplans
Nr.19 „Photovoltaik Maxdorf“ und zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans
– Photovoltaik Maxdorf der Hansestadt Salzwedel**

zwischen

der **Hansestadt Salzwedel**
An der Mönchskirche 5
29410 Hansestadt Salzwedel
vertreten durch die Bürgermeisterin

- nachfolgend "Stadt" genannt -

und

Buß Solar GmbH
Nordring 82
46325 Borken
vertreten durch Herrn Andre Buß

- nachfolgend "Vorhabenträger" genannt -

- nachfolgend auch "die Parteien" genannt -

Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf landwirtschaftlichen Flächen in der Gemarkung Mahlsdorf um die Ortslage Maxdorf in Größe von insgesamt ca. 66,5 ha eine Freiflächenphotovoltaikanlage zu errichten. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll 85 ha umfassen, ca. 18,5 ha davon sind für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan) erforderlich. Für den Flächennutzungsplan der Hansestadt Salzwedel muss ein Änderungsverfahren eingeleitet werden, da der zukünftige Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans bisher nicht für Photovoltaikanlagen vorgesehen und dargestellt ist. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplans werden im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Auf den Flächen sollen Solamodule mit einer Modulleistung von maximal 66 MWp errichtet werden. Die Flächen innerhalb des Vorhabengebiets hat sich der Vorhabenträger bislang nicht zur Nutzung gesichert. Die Flächen befinden sich im Eigentum oder durch Pachtverträge im Besitz der Tier- und Saatzucht Mahlsdorf GmbH. Dem Vorhabenträger werden die Flächen zur Nutzung überlassen. Der Nachweis über die Nutzungsüberlassung wird spätestens mit dem Abschluss des städtebaulichen Vertrages vorgelegt.

Das Vorhabengebiet ist in Anlage 1 gekennzeichnet und befindet sich südlich und östlich der Ortslage Maxdorf und südlich der Kreisstraße K 1411 in der Gemarkung Mahlsdorf Flur 2 und 11. Das Vorhabengebiet ist in mehrere Bereiche gegliedert und in der Anlage 1 mit B1, B2, C1, C2, C3, C4 und D1 gekennzeichnet. Die Fläche D1 ist für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Der Vorhabenträger hat am 23.06.2021 die Einleitung des Bauleitplanverfahrens beantragt.

Der Vorhabenträger wird Pächter der für die zur Planung vorgesehenen Flächen. Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Eigentum verschiedener Eigentümer.

Der Stadtrat der Hansestadt Salzwedel hat am 22.09.2021 die Aufstellungsbeschlüsse zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 „Photovoltaik Maxdorf“ und zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Der Geltungsbereich der Bauleitplanungen bezieht sich auf die in der Anlage dargestellten Flächen. Ziel der Planung ist die Ausweisung eines Sondergebietes für Photovoltaik.

Vor Einleitung des Verfahrens und Abschluss des Durchführungsvertrags wird zwischen den Parteien folgendes vereinbart.

§ 1 Gegenstand des Vertrages

Dieser Vorvertrag regelt die Kostentragung für die städtebauliche Planung – Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Änderung des Flächennutzungsplans einschließlich dazu erforderlicher Gutachten und Untersuchungen und den Haftungsausschluss.

Die notwendigen Einzelregelungen werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan konkretisiert.

§ 2 Kostentragung und Beauftragung

Der Vorhabenträger trägt die Kosten für die Erarbeitung der Bauleitpläne sowie für die Durchführung von Verfahrensschritten (Grundleistungen und Sonderleistungen gemäß HOAI) dazu gehören

- Änderung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Salzwedel, einschließlich landschaftsplanerischer Leistungen wie Umweltbericht, Biotoptypenkartierung
- Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.19 „Photovoltaik Maxdorf“, einschließlich landschaftsplanerischer Leistungen wie Umweltbericht, Biotoptypenkartierung
- weitere Planungen und Gutachten, die im Zusammenhang mit den o.g .Bauleitplanungen notwendig werden (u.a. faunistische Erfassungen, Fachbeitrag Artenschutz).

Der Vorhabenträger beauftragt nach Zustimmung der Stadt ein fachlich geeignetes Stadtplanungsbüro mit der Erarbeitung der Bauleitpläne sowie ein Büro für Landschaftsplanung mit den landschaftsplanerischen Leistungen und dem Fachbeitrag zum Artenschutz.

§ 3 Haftungsausschluss

Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtungen zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans und zur Änderung des Flächennutzungsplans. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser in Hinblick auf die Aufstellung der Satzung und der Änderung des Flächennutzungsplans tätigt, ist ausgeschlossen.

§ 4 Rechtsnachfolge

Der Vorhabenträger bedarf zur Übertragung dieses Vertrages auf einen Dritten der Zustimmung der Stadt. Die Stadt darf die Zustimmung nur dann verweigern, wenn die begründete Sorge besteht, dass der Dritte die ordnungsgemäße Durchführung der in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtung nicht erfüllen kann.

§ 4 Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

1. Der Vertrag wird mit seiner Unterzeichnung wirksam.
2. Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für eine Änderung dieser Bestimmung. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
3. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

Anlage 1: Detaillierter Lageplan mit Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 19 „Photovoltaik Maxdorf“

Anlage 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Änderungsbereich

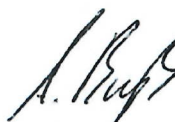
Hansestadt Salzwedel, den 13. JAN. 2022

Hansestadt Salzwedel
Die Bürgermeisterin



Borken, den 04.01.2022

Vorhabenträger
Andre Buß

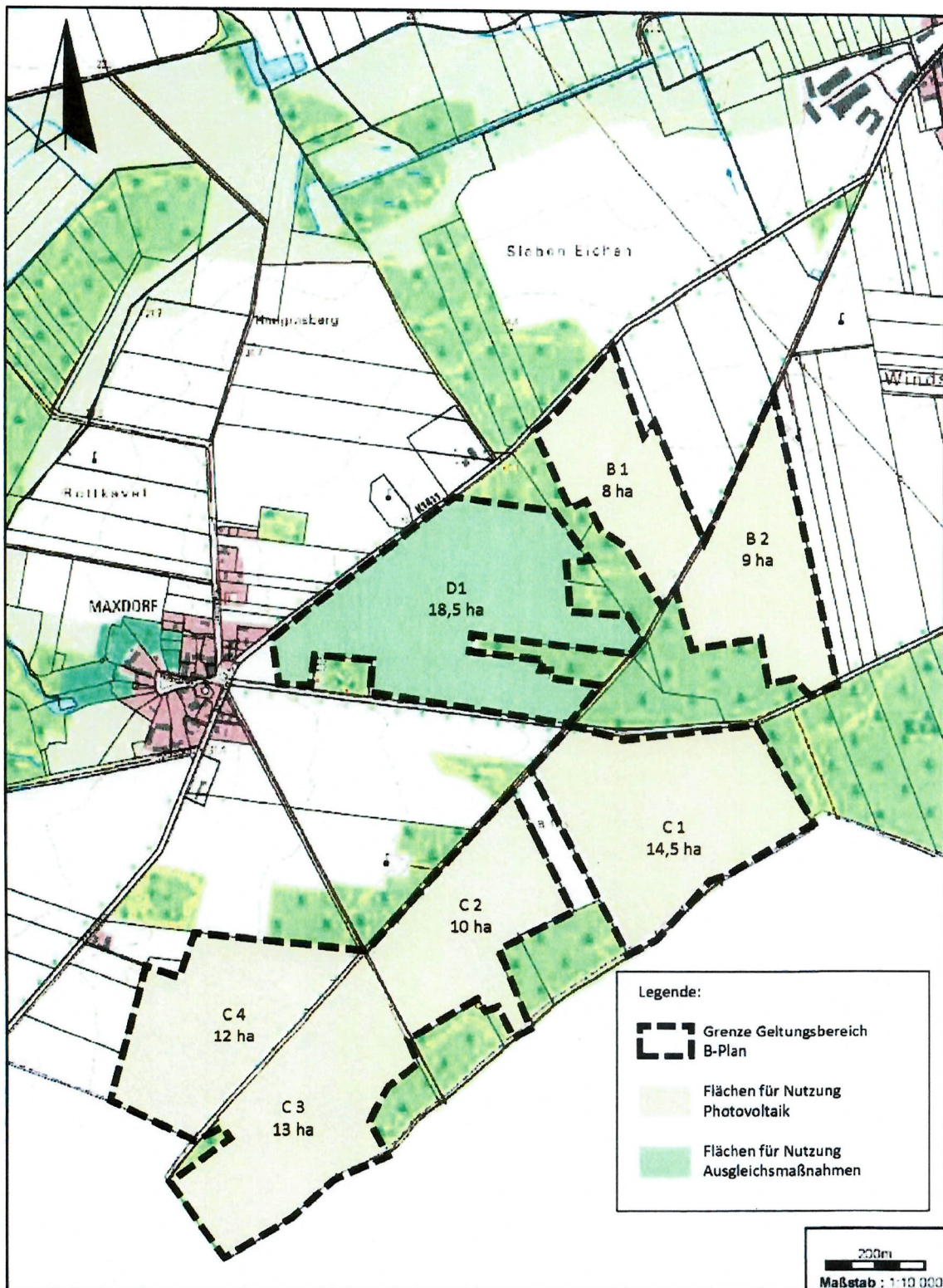


BUS SOLAR 

Buß Solar GmbH
Nordring 82, 46325 Borken
Tel.: 02861/82526-0
info@buss-solar.de



Anlage 1: Detaillierter Lageplan mit Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 19 "Photovoltaik Maxdorf"



Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Vorhaben- und Erschließungsplan) Nr. 19 „Photovoltaik Maxdorf“ Variante 2

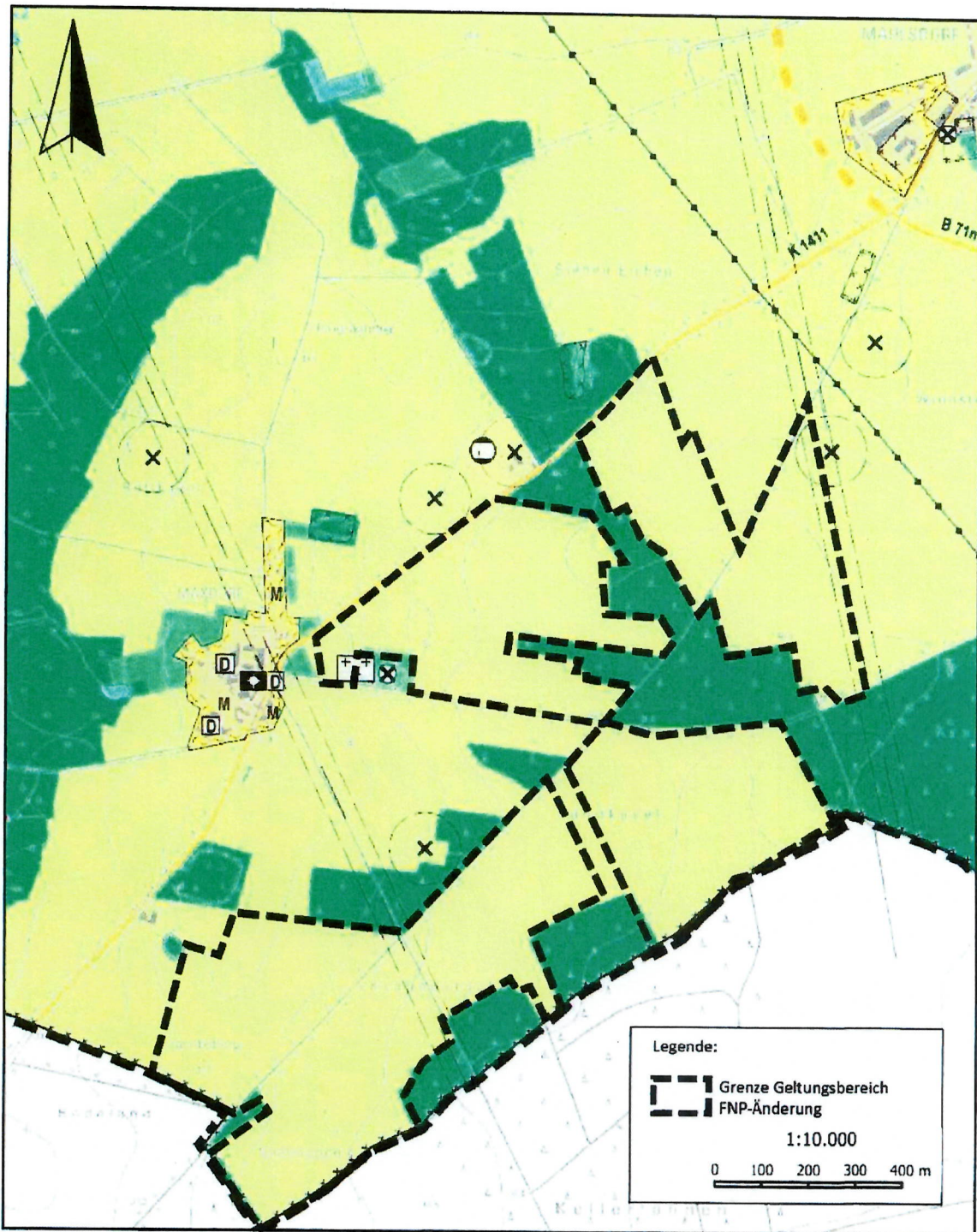
Detaillierter Lageplan zu Beschluss Nr. 2021/164-3
erstellt am: 08.07.2021

Kartengrundlage:
DTK10 © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA 2017 / G01-5008524-2014

Koordinaten: ETRS89 UTM Zone 32

Handwritten signature or initials in blue ink.

Anlage 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Änderungsbereich



**Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans - „Photovoltaik Maxdorf“
Variante 2**

Anlage zum Beschluss Nr. 2021/163-3
erstellt am: 08.07.2021

Kartengrundlage:
DTK10 © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA 2017 / G01-5008524-2014
Auszug aus dem Flächennutzungsplan
der Hansstadt Salzwedel vom 24.06.2020

Koordinaten: ETRS89 UTM Zone 32

Handwritten signature

Lamprecht & Wellmann

Landschaftsarchitekten PartG mbB für Landschaftsplanung



Lamprecht & Wellmann PartG mbB - Ringstraße 27 - 29525 Uelzen

Buß Solar GmbH
Nordring 82

46325 Borken

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom
L/W,

(05 81) · Name
973 93 00 - Herr Wellmann

Datum
21.09.2023

Kostenschätzung für die Landschaftspflegerischen Maßnahmen für die Freiflächen-PV-Anlage bei Maxdorf, Hansestadt Salzwedel

Sehr geehrte Damen und Herren,

beiliegend sende ich Ihnen meine Kostenschätzung für die erforderlichen Aussaat- und Pflanzmaßnahmen, die im Rahmen des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Mit freundlichen Grüßen

Lars Wellmann, Landschaftsarchitekt

X:\1509_Solarpark Maxdorf\Maßnahmen_Kostenschätzung\Brief-Kostenschätzung_21Sep2023.docx

Geschäftsräume:
Ringstraße 27
29525 Uelzen

Kommunikation:
☎ (+49) 0581 - 973 93 00
☎ (+49) 0581 - 971 83 27
✉ info@lw-landschaftsplanung.de
🌐 <http://www.lw-landschaftsplanung.de>

Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. und Dipl.-Kfm. Dipl.-Ing. (FH)
Hendrik Lamprecht Lars Wellmann
Landschaftsarchitekt Landschaftsarchitekt

Bankverbindung:
Volksbank Südheide eG | BIC: GENODEF1HMN
IBAN: DE 12 2579 1635 0059 7112 00
Sparkasse Uelzen Lüchow-Dannenberg | BIC: NOLADE21UEL
IBAN: DE 50 2585 0110 0230 5910 59

Kostenschätzung der Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Grünflächen

Vorhaben: Photovoltaik Maxdorf (Hansestadt Salzwedel)

Bauleistungen (Garten- und Landschaftsbau)	Fläche m ²	Menge	Einzelpreis	Betrag
3.1 Entwicklung von artenreichem Grünland				
Rasensaat Regiosaatgut incl. Feinplanum und Saatgut, Ansaatstärke 10 g/m ² bei 70% Füllstoff und 30 % Saatgut, entspricht 3 g/m ² Saatgut	395244	3.950	0,20 €	79.048,80 €
3.4 Entwicklung von Strauchhecken zur Randeingrünung				
Hecke I: einreihig, ca. 560 m Länge, 370 Gehölze, Pflanzenliefer./Pflanzung	1120		7,00 €	7.840,00 €
Hecke II: zweireihig, ca. 2.400 m Länge, ca. 3.200 Gehölze, Pflanzenliefer./Pflanzung	9600		7,00 €	67.200,00 €
Hecke III: dreireihig, ca. 340 m Länge, ca. 680 Gehölze, Pflanzenlieferung und Pflanzung	1020		7,00 €	7.140,00 €
Hecke IV: vierreihig, ca. 860 m Länge, ca. 2.300 Gehölze, Pflanzenlieferung und Pflanzung	6880		7,00 €	48.160,00 €
Hecke V: fünfreihig, ca. 860 m Länge, ca. 2.300 Gehölze, Pflanzenlieferung und Pflanzung	5800		7,00 €	40.600,00 €
Hecke V+: fünfreihig, ca. 240 m Länge, ca. 800 Gehölze, Pflanzenlieferung und Pflanzung	2400		7,00 €	16.800,00 €
Hecke V+: Hochstämme, 23 Stück, Pflanzenlieferung und Pflanzung		23	400,00 €	9.200,00 €
Fertigstellungspflege, Hecke incl. Saum, jäten, mulchen	35540		0,80 €	28.432,00 €
Entwicklungspflege 1. Jahr, Hecke incl. Saum, jäten, mulchen	35540		0,80 €	28.432,00 €
Entwicklungspflege 2. Jahr, Hecke incl. Saum, jäten, mulchen	35540		0,80 €	28.432,00 €
Fertigstellungspflege, Gehölze wässern,	11000		2,20 €	24.200,00 €
Entwicklungspflege 1. Jahr, Gehölze wässern	11000		1,80 €	19.800,00 €
Entwicklungspflege 2. Jahr, Gehölze wässern	11000		1,30 €	14.300,00 €
Fertigstellungspflege, Hochstämme wässern,	23		60,00 €	1.380,00 €
Entwicklungspflege 1. Jahr, Hochstämme wässern	23		45,00 €	1.035,00 €
Entwicklungspflege 2. Jahr, Hochstämme wässern	23		30,00 €	690,00 €
				343.641,00 €
3.5 Entwicklung von Feldgehölzen				
Feldgehölz: Fläche ca. 7.800 m ² zzgl. Säume, Mischung aus Sträuchern und Heistern, ca. 3.900 St., Pflanzenlieferung und Pflanzung	7800		9,00 €	70.200,00 €
Fertigstellungspflege, Feldgehölz incl. Saum, jäten, mulchen	8227		0,80 €	6.581,60 €
Entwicklungspflege 1. Jahr, Feldgehölz incl. Saum, jäten, mulchen	8227		0,80 €	6.581,60 €
Entwicklungspflege 2. Jahr, Feldgehölz incl. Saum, jäten, mulchen	8227		0,80 €	6.581,60 €
Fertigstellungspflege, Gehölze wässern,	3900		2,20 €	8.580,00 €
Entwicklungspflege 1. Jahr, Gehölze wässern	3900		1,80 €	7.020,00 €
Entwicklungspflege 2. Jahr, Gehölze wässern	3900		1,30 €	5.070,00 €
				110.614,80 €
3.8 Entwicklung von Artenschutzflächen für Offenlandarten				
Artenschutzfläche 1 und 2 (Ortolan), jährliche Anlage von extensiver Ackerfläche	6733		0,80 €	5.386,40 €
Artenschutzfläche 3 (Feldlerche), jährliches grubbern, fräsen oder eggen	7924		0,60 €	4.754,40 €
				10.140,80 €
3.9 Entwicklung einer Waldlichtung für die biologische Vielfalt				
Rasensaat Regiosaatgut incl. Feinplanum und Saatgut	3435		0,45 €	1.545,75 €
Errichtung von Wildschutzzäunen (für alle Gehölzflächen und Hecken)				
Errichtung von Wildschutzzäunen zum Schutz der gepflanzten Hecken und Feldgehölze (jeweils eine Länge und 2 x Breite, da zwischen Hecke und Modulen der Anlagenzaun errichtet wird), lfm ca.	5800		8,00 €	46.400,00 €
Pflege der anzulegenden Gehölzflächen über 20 Jahre				
pro Jahr ca. € 1.000,-/ha; 4,5 ha über 20 Jahre			4.500,00 €	90.000,00 €
Grünpflege der Ansaatflächen				
pro Jahr ca. € 350,-/ha; 40,6 ha über 20 Jahre			14.210,00 €	284.200,00 €
Summe aller Einzelpositionen				965.591,15 €
Unvorhergesehenes				34.408,85 €
Gesamtsumme Bauleistungen				1.000.000,00 €
zzgl. ges. MWSt, z. Zt.			19%	190.000,00 €
Bruttobetrag Bauleistungen				1.190.000,00 €

Geschäftsräume:
Ringstraße 27
29525 Uelzen

Kommunikation:
☎ (+49) 0581 - 973 93 00
☎ (+49) 0581 - 971 83 27
✉ info@lw-landschaftsplanung.de
🌐 http://www.lw-landschaftsplanung.de

Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. und Dipl.-Kfm.
Hendrik Lamprecht
Landschaftsarchitekt

Dipl.-Ing. (FH)
Lars Wellmann
Landschaftsarchitekt

Bankverbindung:
Volksbank Südheide eG | BIC: GENODEF1HMN
IBAN: DE 12 2579 1635 0059 7112 00
Sparkasse Uelzen Lüchow-Dannenberg | BIC: NOLADE21UEL
IBAN: DE 50 2585 0110 0230 5910 59