

Durchführungsvertrag
für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 06/2023 Sondergebiet
„Photovoltaik Allfein“ der Stadt Zerbst/Anhalt
gemäß § 12 Abs.1 BauGB

Die Stadt Zerbst/Anhalt,
Schloßfreiheit 12 in 39261 Zerbst/Anhalt,
vertreten durch Herrn Andreas Dittmann, Bürgermeister
(nachfolgend **Stadt** genannt)

und Allfein Feinkost GmbH & Co.KG,
Brägeler Straße 110, 49393 Lohne
vertreten durch Thomas Oltmann, Geschäftsführung.
(nachfolgend **Vorhabenträgerin** genannt)

zusammen auch „**Vertragsparteien**“ genannt

schließen folgenden Vertrag:

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage einschließlich der notwendigen Erschließung und der zur Kompensation der Eingriffsfolgen erforderlichen Maßnahmen im Vertragsgebiet.
- (2) Das Vorhabengebiet befindet sich in der Stadt Zerbst/Anhalt, Gemarkung Zerbst, Flur 9, Flurstücke 56/9.
Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 11.717m² und wird begrenzt:
 - nach Norden durch ein unbebautes, bewaldetes Flurstück 56/10
 - nach Osten durch die Erschließungsstraße Vormathen,
 - nach Westen durch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche/ Ackerland
 - und im Süden durch die Güterglücker Straße/ Kreisstraße K1233 Zerbst-Trebnitz.(nachfolgend „**Vertragsgebiet**“ genannt)

Die notwendige Baugenehmigung für die Umsetzung liegt der Vorhabenträgerin vor.
Die Vorhabenträgerin ist damit objektiv zur Umsetzung der Planung in der Lage.

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind

- | | | |
|--------------|---------------|-----------------|
| a) Anlage 1: | Planzeichnung | Stand Juli 2025 |
| | Begründung | Stand Juli 2025 |
| | Umweltbericht | Stand Juli 2025 |

- b) Anlage 2: Plan 043-025-4-C Genehmigungsplan Neubau einer Freiflächen PV-Anlage Bereich 3, Stand 26.05.2025, Moin Architektur GmbH

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, eine netzgekoppelte Freiflächen-Photovoltaikanlage zu errichten. Geplant ist es, die erzeugte Energie, mit einer PV Anlagenleistung von 1,584 MWp a 660 Wp. direkt bei der Vorhabenträgerin Allfein Feinkost GmbH & Co.KG, Vormathen 1, 39261 Zerbst/Anhalt einzuspeisen. Der Überschussstrom wird in das Netz der Stadtwerke Zerbst eingespeist.

Die Modulaufstellung erfolgt in Ost-Westausrichtung. Die Module werden zu Gestelleinheiten (sog. Modultischen) und jeweils in Reihen aufgestellt. Der Aufstellwinkel beträgt 10° (zur Selbstreinigung der Oberflächen durch abfließenden Niederschlag). Die Modultische werden mit Hilfe von geramten Pfosten aus verzinktem Stahl ca. 1,60 m tief im Boden verankert.

Der Abstand zwischen der Unterkante der Module und der Geländeoberkante beträgt ca. 0,80 m, um eine Verschattung durch niedrig wachsende Vegetation auszuschließen. Die Moduloberkante erreicht eine Höhe von ca. 2,04 m über GOK. Der in Abhängigkeit von der Verschattungsfreiheit gewählte Abstand von ca. 2,5 m zwischen den Pfosten der Gestellreihen gewährleistet gleichzeitig die Baufreiheit für Montage- und Reparaturarbeiten bzw. die Pflege der Fläche.

Die Modulgruppen werden zu sogenannten Strings zusammengefasst und entsprechend der technischen Auslegung mit dezentralen Wechselrichtern verschaltet.

Die PV-Freiflächenanlage besteht im Wesentlichen aus:

- der Unterkonstruktion (Rammprofile + Tragegestell für Module)
- ca. 2400 Solarmodulen
- den DC-Verbindungskabeln
- 4 Stück dezentrale Wechselrichter.
- einem Trafogebäude
- Umzäunung und Kameramasten

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Straße Vormathen.

Die Netzeinspeisung erfolgt in das Netz der Allfein Feinkost GmbH & Co.KG. Der Überschussstrom wird in das Netz der Stadtwerke Zerbst/Anhalt eingespeist.

§ 4 Durchführungsverpflichtung / Rückbauverpflichtung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich gegenüber der Stadt zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Ausführungen der Begründung mit Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind zu berücksichtigen.
- (2) Die Vorhabenträgerin wird nach Erteilung der Baugenehmigung mit der Planung zur Umsetzung beginnen und strebt an, das Vorhaben innerhalb der festgelegten Fristen aus der Baugenehmigung fertig zu stellen.

Vereinbart wird eine Mindestbetriebsdauer von 30 Jahren. Eine Verlängerung der Durchführungsfrist ist mit Zustimmung der Stadt um weitere 10 Jahre möglich.

- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich gegenüber der Stadt zum Rückbau der Anlagen nach Aufgabe der wirtschaftlichen Nutzung. Von einer solchen ist auszugehen, wenn die Anlage über einen Zeitraum von mindestens zwölf Monaten hinweg keinen Strom mehr

produziert. Die Stadt stimmt einem Rückbau der Anlage durch die Vorhabenträgerin in diesem Fall bereits jetzt unwiderruflich zu.

Zur Absicherung der Rückbauverpflichtung hat die Vorhabenträgerin vor Baubeginn an den zuständigen Landkreis eine schriftliche, unwiderrufliche, unbedingte unbefristete und selbstschuldnerische Bürgschaft eines im Inland zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituts in Höhe der angegebenen Summe aus der Baugenehmigung des Landkreis Anhalt-Bitterfeld abgegeben.

§ 5 Weitere Anforderungen an das Vorhaben / Erschließung

Die Zufahrt ist gesichert durch die Straße „Vormathen“.

§ 6 Vorbereitungsmaßnahmen

Bei den Vorbereitungsmaßnahmen sind die Auflagen aus der Baugenehmigung des Landkreis Anhalt-Bitterfeld zu berücksichtigen.

§ 7 Ausgleichsmaßnahmen und Artenschutz

- (1) Für die Sondergebietsfläche mit einer GRZ von 0,80 sind sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes Ausgleichsmaßnahmen angedacht und mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld abgestimmt. Innerhalb des Plangebietes ist eine 180 m lange, zweireihige Strauchhecke vorgesehen, die sich am Randbereich der West- und der Südseite des Plangebietes erstrecken soll und somit auch als Sichtschutz dient. Begleitet wird die Strauchhecke mit einem mehrjährigen Blütensaum mit insgesamt 2.800 m².

Für den externen Ausgleich ist eine Aufforstung mit Kiefern auf einer Fläche von insgesamt 935 m² in der Gemarkung Zerbst, Flur 6, Flurstück 134 („Stadtfichten“) abgestimmt und durch die untere Forstbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld genehmigt.

§ 8 Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Durchführung des Vorhabens und der Erschließung im Vertragsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

§ 9 Verkehrssicherung

Vom Tage des Beginns der Baumaßnahmen an übernimmt die Vorhabenträgerin im gesamten Vertragsgebiet die Verkehrssicherungspflicht.

§ 10 Kostentragung

Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten der Durchführung des Vertrages. Als solche gelten die Planungskosten für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan soweit diese Kosten notwendig und angemessen sind. Der Stadt entstehen keine Kosten. Die Stadt trägt jedoch ihre eigenen Personal- und Sachmittelkosten selbst.

§ 11 Rechtsnachfolge

- (1) Die Vorhabenträgerin ist berechtigt, ihr zugeordnete Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag unter den nachstehend benannten Bedingungen auf Dritte zu übertragen.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich gegenüber der Stadt, alle in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen an ihre Rechtsnachfolger gemäß Abs. 1 weiterzugeben, soweit sie nicht bereits vollständig erfüllt sind. Sie wird ihren Rechtsnachfolger außerdem verpflichten, die insoweit übernommenen Verpflichtungen ihrerseits an eventuelle Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Eine solche Weitergabe führt nur dann zum Erlöschen der Verpflichtungen der Vorhabenträgerin, wenn und soweit die Stadt der schuldbefreienden Übertragung zustimmt. Die Stadt ist zur Zustimmung verpflichtet, es sei denn, es besteht hinsichtlich der Erfüllung der Pflichten bereits Verzug oder der neue Verpflichtete verfügt nicht über eine ausreichende Bonität.

§ 12 Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtungen zur Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung (§ 12 Abs. 6 BauGB) 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 Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder –ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und die Vorhabenträgerin erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Die ganz oder teilweise Unwirksamkeit, Unvollständigkeit oder Undurchführbarkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame, unvollständige oder undurchführbare Bestimmungen so auszulegen, umzudeuten oder durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Hierzu werden die Parteien alles nach Treu und Glauben Zumutbare tun, um die Wirksamkeit des gegenständlichen Vertragsverhältnisses und seine Durchführung zu ermöglichen.
- (3) Die Vorhabenträgerin ist zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt, sofern der Bebauungsplan nicht binnen einer Frist von 12 Monaten nach Abschluss der öffentlichen Auslegung im Sinne des BauGB von der Stadt zur Satzung beschlossen wird. Der Rücktritt ist schriftlich zu erklären.
Unabhängig davon bleibt die Vorhabenträgerin zur Tragung der angefallenen Kosten verpflichtet.
- (4) 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.

§ 14 Digitaler Datenbestand

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, der Stadt innerhalb eines Monats nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes den digitalen Datenbestand der Bebauungsplanurkunde mit dazugehöriger Begründung und Umweltbericht, und eventuellen Fachgutachten und –planungen zu übergeben.

Der Datenbestand ist XPlanungskonform zu übergeben.

Nähere Informationen hierzu finden Sie unter <https://mid.sachsen-anhalt.de/infrastruktur/raumordnung-und-landesentwicklung/xplanung-in-sachsen-anhalt>. Der Stadt steht ein uneingeschränktes Vervielfältigungsrecht zu.

§ 15 Wirksamwerden

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Kraft tritt oder eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.

Zerbst/Anhalt, den.....

Stadt

.....
Andreas Dittmann
Bürgermeister

Zerbst/Anhalt, den..... ^{25.07.25}

Vorhabenträgerin

.....
Thomas Oltmann
Geschäftsführung

Allfein Feinkost
GmbH & Co. KG
Vormathen 1
39261 Zerbst