

VORHABENS- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

„SO Solarpark Schneideröden“

zwischen

der Stadt Hauzenberg, Marktplatz 10, 94051 Hauzenberg,
vertreten durch Frau 1. Bürgermeisterin Gudrun Donaubauer

nachfolgend Stadt genannt

und

Franz-Josef Kinateder, Sieglmühle 1, 94051 Hauzenberg

nachfolgend Vorhabensträger genannt

Teil A: Allgemeines

1. Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages sind
 - a) die Durchführung des Bauleitplanverfahrens für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „SO Solarpark Schneideröden“ und die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 123
 - b) die Sicherung der Maßnahmen und Nutzungen aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „SO Solarpark Schneideröden“
 - c) die Sicherung der notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen auf Grund der Bauleitplanung
 - d) die Sicherung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen und Erschließungsanlagen.
- (2) Für die Art, den Umfang und die Ausführung der Erschließung ist das Erschließungsprojekt auf der Grundlage einer Ausbauplanung gemäß Teil B dieses Vertrages maßgebend.
- (3) Der Vorhabensträger verpflichtet sich zur Herstellung der Erschließungsanlagen gemäß Teil B dieses Vertrages.

- (4) Neue öffentliche Erschließungsanlagen, die ggf. von der Stadt zu übernehmen sind, sind nicht vorgesehen.
- (5) Der Bauausschuss der Stadt hat den Abschluss dieses Vertrages in seiner Sitzung vom 11.11.2025 beschlossen.

2. Vorhabensgebiet

Betroffene Grundstücke (Lageplan/Orthofoto – Anlage 1):

- **Flur-Nr. 1360 Gemarkung Oberneureuth, Ackerland, Vorhabensträger**
- **Flur-Nr. 1368 Gemarkung Oberneureuth, Ackerland, Vorhabensträger**
- Flur-Nr. 1359 Gemarkung Oberneureuth, Kreisstraße, Angrenzer
- Flur-Nr. 1367 Gemarkung Oberneureuth, Gemeindeverbindungsstraße, Angrenzer
- Flur-Nr. 1360 Gemarkung Oberneureuth, Ackerland, Vorhabensträger
- Flur-Nr. 1366 Gemarkung Oberneureuth, Ackerland, Angrenzer
- Flur-Nr. 1364 Gemarkung Oberneureuth, Wald, Angrenzer
- Flur-Nr. 1362 Gemarkung Oberneureuth, Wald, Angrenzer
- Flur-Nr. 1362/1 Gemarkung Oberneureuth, Ackerland, Angrenzer
- Flur-Nr. 1780 Gemarkung Oberneureuth, Gemeindestraße, Angrenzende Gemeinde Sonnen

3. Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- a) Ein aktueller Lageplan mit Orthofoto (Anlage 1)
- b) Der Planentwurf aus dem Bebauungsplan mit Stand 15.06.2025 (Anlage 2)
- c) Vorhabensbeschreibung (Anlage 3)

Der nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens rechtswirksame vorhabenbezogene Bebauungsplan „SO Solarpark Schneideröden“ wird Gegenstand und Grundlage dieser Vereinbarung.

Der Vorhabens- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

4. Vorhabens- und Erschließungsplan

- (1) Für die Erstellung der Verfahrensunterlagen zur Bauleitplanung und die Bearbeitung der Grünordnung wurde das Ingenieurbüro Lerch & Nicolay, Fürstzell, beauftragt. Die Planungs- und Verfahrenshoheit über die Bauleitplanung hat die Stadt inne. Es besteht kein Anspruch auf erfolgreichen Abschluss des Verfahrens. Die Kosten des Verfahrens trägt der Vorhabensträger unabhängig vom Verfahrensausgang in voller Höhe. Eine Verpflichtung zur

Durchführung eines bestimmten Bauleitplanverfahrens wird durch diesen Vertrag ausdrücklich nicht begründet.

- (2) Die Erschließungsplanung wird, soweit erforderlich, durch den Vorhabensträger in Abstimmung mit der Stadt an ein geeignetes und leistungsfähiges Ing.-Büro vergeben.
- (3) Gegenstand des Vorhabens- und Erschließungsplans ist die Errichtung eines Solarparks innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

5.

Kosten Bauleitplanung, Sonstige Kosten

- (1) Die Kosten der Bauleitplanung (Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplanaufstellung) trägt der Vorhabensträger. Dies gilt auch für eine eventuelle Aufhebung gemäß § 12 Abs. 6 BauGB.
- (2) Soweit zusätzliche Planungsleistungen erforderlich sind, werden diese in Abstimmung mit der Stadt beauftragt. Die Kosten trägt der Vorhabensträger.
- (3) Sämtliche Kosten für die Umsetzung des Vorhabens trägt der Vorhabensträger.

Teil B: Vorhaben und Erschließung

1.

Beschreibung des Vorhabens

- (1) Das Vorhaben betrifft die Errichtung eines Solarparks auf den Grundstücken des Vorhabensträgers gemäß Teil A Ziffer 2 dieses Vertrages.
- (2) Das Vorhaben ist im Plan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dargestellt. Ferner ist eine textliche Beschreibung (Anlage 3) beigefügt.
- (3) Für die Umsetzung des Vorhabens ist der Vorhabensträger verantwortlich. „Die Verpflichtung zur Durchführung des Vorhabens gemäß § 12 BauGB wird in einem gesonderten Durchführungsvertrag geregelt. Der Vorhabensträger verpflichtet sich zur Umsetzung im Rahmen des Durchführungsvertrages.

2.

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

- (1) Die notwendigen Erschließungsanlagen sind vom Vorhabensträger zu erstellen.
- (2) Die notwendige Erschließung nach diesem Vertrag umfasst, soweit für den Betrieb erforderlich:
 - a) die erstmalige Herstellung oder Instandsetzung der Zufahrten für das Vorhaben;
 - b) die Herstellung aller erforderlichen Anlagen für eine ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung, z.B. Versickerung im Plangebiet, Rückhalteeinrichtungen
 - c) die Herstellung der notwendigen Infrastruktureinrichtungen für Stromversorgung und Telekommunikation incl. Breitbandanbindung
 - d) die Umlegung, Anpassung oder Sicherung eventuell vorhandener Oberflächenentwässerungsleitungen im Plangebiet
 - e) Verbesserung der öffentlichen Zufahrtsverhältnisse, soweit erforderlich
- (3) Der Vorhabensträger hat notwendige Bau-, wasserrechtliche sowie sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen rechtzeitig vor Baubeginn einzuholen und der Stadt vorzulegen bzw. den Nachweis zu erbringen, dass diese nicht erforderlich sind.
- (4) Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und Erschließungsanlagen im Erschließungsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Seine Verbringung und Verwertung außerhalb des Erschließungsgebietes bedarf der Zustimmung der Stadt.
- (5) Bei der Einzäunung der Flächen ist darauf zu achten, dass die Zufahrten zu den angrenzenden Flächen, die nicht dem Solarpark dienen, für landwirtschaftliche Maschinen ausreichend breit verfügbar bleiben.

- (6) Bei der Grünordnung ist darauf zu achten, dass angrenzende Flächen nicht beeinträchtigt werden. Dies gilt insbesondere für die öffentlichen Wege und Straßen.

3. Ausbauplanung

Soweit im Zuge der Erschließungsplanungen auch Einrichtungen der Stadt oder sonstiger öffentlicher Baulastträger betroffen sind, sind alle Planungen vorher mit den Betroffenen abzustimmen.

4. Baudurchführung

Für die Errichtung des Solarparks ist ein gesonderter Durchführungsvertrag erforderlich.

Für die Inanspruchnahme von öffentlichen Flächen außerhalb des Plangebietes zur Anbindung an der Einspeisung ist eine gesonderte Vereinbarung erforderlich.

5. Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der Vorhabensträger im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht.
- (2) Der Vorhabensträger haftet bis zur Übernahme der Anlagen für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Der Vorhabensträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadenersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.
- (3) Einwirkungen aus benachbarten Grundstücken im Rahmen der ordnungsgemäßen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung sind zu dulden. Ansprüche wegen Verunreinigung der Solaranlagen oder Schattenwurf gegenüber Dritten stehen dem Vorhabensträger insoweit nicht zu.

6. Ersatz städtischer Aufwendungen

Sofern der Stadt Kosten im Rahmen der Bauleitplanung oder Durchführung des Vorhabens entstehen, werden diese vom Vorhabensträger innerhalb eines Monats nach Anforderung zu 100 % erstattet.

7. Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder –ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabensträger erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) 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 und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
- (3) Für den Vorhabens- und Erschließungsplan gelten die Vorschriften des Baugesetzbuches in der zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses gültigen Fassung, insb. die §§ 11 ff BauGB.

8. Wirksamwerden

Der Vertrag wird mit Unterzeichnung beider Vertragspartner wirksam, spätestens jedoch mit Inkrafttreten des zugrundeliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als dessen Bestandteil.

STADT HAUZENBERG, 21.01.2026

Gudrun Donaubauer
1. Bürgermeisterin

Vorhabensträger:

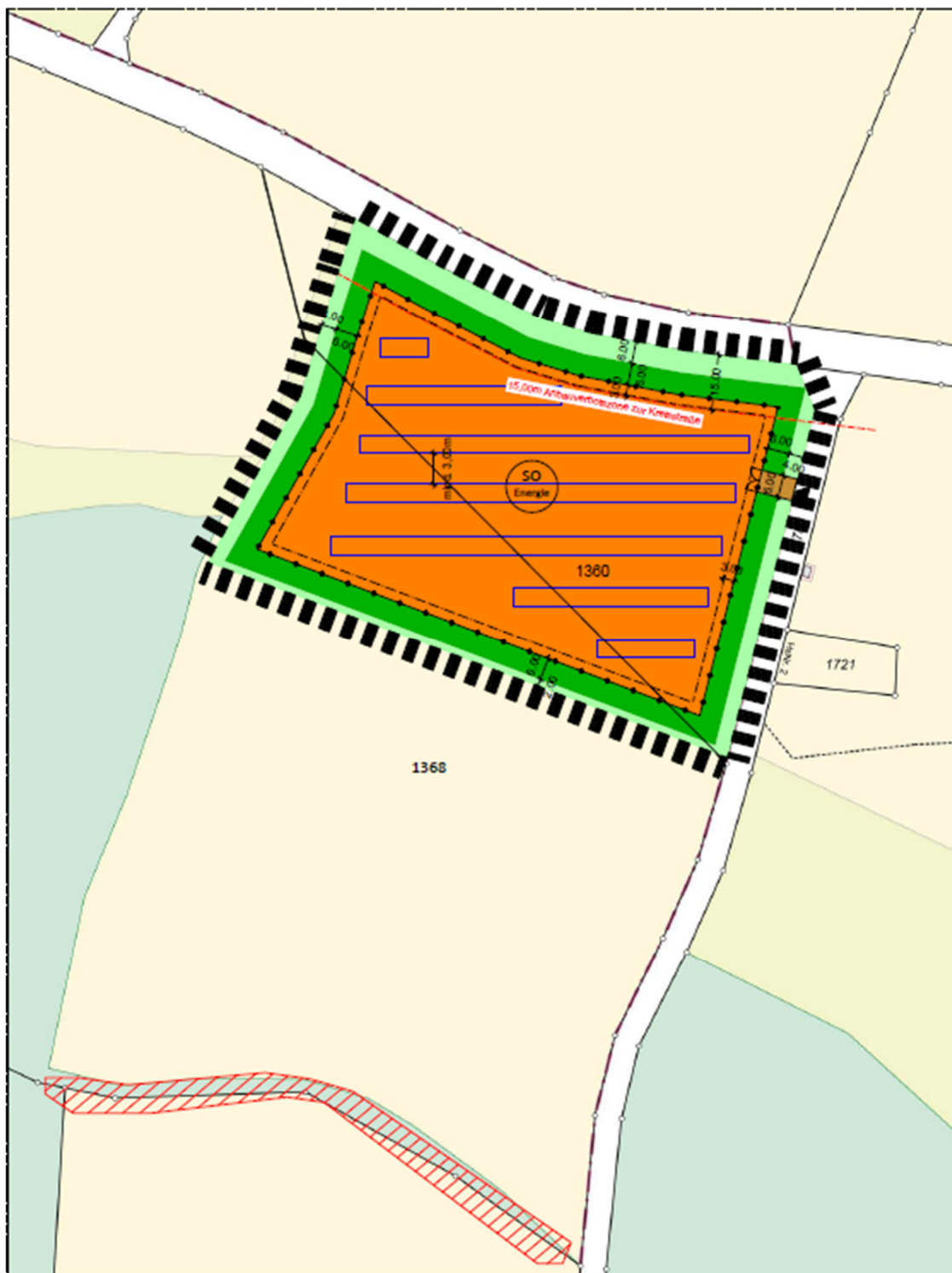
Sieglmühle,

Franz-Josef Kinateder, Sieglmühle 1, 94051 Hauzenberg

Anlage 1: Vorhabensgrundstücke (ohne Maßstab)



Anlage 2: Planentwurf Bebauungsplan, Stand 15.06.2025 (ohne Maßstab)



Anlage 3: Vorhabensbeschreibung

Das Vorhaben soll auf der Fläche des Vorhabensträgers gemäß Teil A, Nr. 2, dieses Vertrages verwirklicht werden.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 1,37 ha. Die reine Solarfläche beträgt ca. 0,93 ha.

Genaueres wird im Durchführungsvertrag geregelt.

VORHABENS- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

„SO Solarpark Schneideröden“

zwischen

der Stadt Hauzenberg, Marktplatz 10, 94051 Hauzenberg,
vertreten durch Frau 1. Bürgermeisterin Gudrun Donaubauer

nachfolgend Stadt genannt

und

Franz-Josef Kinateder, Sieglmühle 1, 94051 Hauzenberg

nachfolgend Vorhabensträger genannt

Teil A: Allgemeines

1. Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages sind
 - a) die Durchführung des Bauleitplanverfahrens für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „SO Solarpark Schneideröden“ und die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 123
 - b) die Sicherung der Maßnahmen und Nutzungen aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „SO Solarpark Schneideröden“
 - c) die Sicherung der notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen auf Grund der Bauleitplanung
 - d) die Sicherung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen und Erschließungsanlagen.
- (2) Für die Art, den Umfang und die Ausführung der Erschließung ist das Erschließungsprojekt auf der Grundlage einer Ausbauplanung gemäß Teil B dieses Vertrages maßgebend.
- (3) Der Vorhabensträger verpflichtet sich zur Herstellung der Erschließungsanlagen gemäß Teil B dieses Vertrages.

- (4) Neue öffentliche Erschließungsanlagen, die ggf. von der Stadt zu übernehmen sind, sind nicht vorgesehen.
- (5) Der Bauausschuss der Stadt hat den Abschluss dieses Vertrages in seiner Sitzung vom 11.11.2025 beschlossen.

2. Vorhabensgebiet

Betroffene Grundstücke (Lageplan/Orthofoto – Anlage 1):

- **Flur-Nr. 1360 Gemarkung Oberneureuth, Ackerland, Vorhabensträger**
- **Flur-Nr. 1368 Gemarkung Oberneureuth, Ackerland, Vorhabensträger**
- Flur-Nr. 1359 Gemarkung Oberneureuth, Kreisstraße, Angrenzer
- Flur-Nr. 1367 Gemarkung Oberneureuth, Gemeindeverbindungsstraße, Angrenzer
- Flur-Nr. 1360 Gemarkung Oberneureuth, Ackerland, Vorhabensträger
- Flur-Nr. 1366 Gemarkung Oberneureuth, Ackerland, Angrenzer
- Flur-Nr. 1364 Gemarkung Oberneureuth, Wald, Angrenzer
- Flur-Nr. 1362 Gemarkung Oberneureuth, Wald, Angrenzer
- Flur-Nr. 1362/1 Gemarkung Oberneureuth, Ackerland, Angrenzer
- Flur-Nr. 1780 Gemarkung Oberneureuth, Gemeindestraße, Angrenzende Gemeinde Sonnen

3. Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- a) Ein aktueller Lageplan mit Orthofoto (Anlage 1)
- b) Der Planentwurf aus dem Bebauungsplan mit Stand 15.06.2025 (Anlage 2)
- c) Vorhabensbeschreibung (Anlage 3)

Der nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens rechtswirksame vorhabenbezogene Bebauungsplan „SO Solarpark Schneideröden“ wird Gegenstand und Grundlage dieser Vereinbarung.

Der Vorhabens- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

4. Vorhabens- und Erschließungsplan

- (1) Für die Erstellung der Verfahrensunterlagen zur Bauleitplanung und die Bearbeitung der Grünordnung wurde das Ingenieurbüro Lerch & Nicolay, Fürstzell, beauftragt. Die Planungs- und Verfahrenshoheit über die Bauleitplanung hat die Stadt inne. Es besteht kein Anspruch auf erfolgreichen Abschluss des Verfahrens. Die Kosten des Verfahrens trägt der Vorhabensträger unabhängig vom Verfahrensausgang in voller Höhe. Eine Verpflichtung zur

Durchführung eines bestimmten Bauleitplanverfahrens wird durch diesen Vertrag ausdrücklich nicht begründet.

- (2) Die Erschließungsplanung wird, soweit erforderlich, durch den Vorhabensträger in Abstimmung mit der Stadt an ein geeignetes und leistungsfähiges Ing.-Büro vergeben.
- (3) Gegenstand des Vorhabens- und Erschließungsplans ist die Errichtung eines Solarparks innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

5.

Kosten Bauleitplanung, Sonstige Kosten

- (1) Die Kosten der Bauleitplanung (Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplanaufstellung) trägt der Vorhabensträger. Dies gilt auch für eine eventuelle Aufhebung gemäß § 12 Abs. 6 BauGB.
- (2) Soweit zusätzliche Planungsleistungen erforderlich sind, werden diese in Abstimmung mit der Stadt beauftragt. Die Kosten trägt der Vorhabensträger.
- (3) Sämtliche Kosten für die Umsetzung des Vorhabens trägt der Vorhabensträger.

Teil B: Vorhaben und Erschließung

1.

Beschreibung des Vorhabens

- (1) Das Vorhaben betrifft die Errichtung eines Solarparks auf den Grundstücken des Vorhabensträgers gemäß Teil A Ziffer 2 dieses Vertrages.
- (2) Das Vorhaben ist im Plan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dargestellt. Ferner ist eine textliche Beschreibung (Anlage 3) beigefügt.
- (3) Für die Umsetzung des Vorhabens ist der Vorhabensträger verantwortlich. „Die Verpflichtung zur Durchführung des Vorhabens gemäß § 12 BauGB wird in einem gesonderten Durchführungsvertrag geregelt. Der Vorhabensträger verpflichtet sich zur Umsetzung im Rahmen des Durchführungsvertrages.

2.

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

- (1) Die notwendigen Erschließungsanlagen sind vom Vorhabensträger zu erstellen.
- (2) Die notwendige Erschließung nach diesem Vertrag umfasst, soweit für den Betrieb erforderlich:
 - a) die erstmalige Herstellung oder Instandsetzung der Zufahrten für das Vorhaben;
 - b) die Herstellung aller erforderlichen Anlagen für eine ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung, z.B. Versickerung im Plangebiet, Rückhalteeinrichtungen
 - c) die Herstellung der notwendigen Infrastruktureinrichtungen für Stromversorgung und Telekommunikation incl. Breitbandanbindung
 - d) die Umlegung, Anpassung oder Sicherung eventuell vorhandener Oberflächenentwässerungsleitungen im Plangebiet
 - e) Verbesserung der öffentlichen Zufahrtsverhältnisse, soweit erforderlich
- (3) Der Vorhabensträger hat notwendige Bau-, wasserrechtliche sowie sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen rechtzeitig vor Baubeginn einzuholen und der Stadt vorzulegen bzw. den Nachweis zu erbringen, dass diese nicht erforderlich sind.
- (4) Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und Erschließungsanlagen im Erschließungsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Seine Verbringung und Verwertung außerhalb des Erschließungsgebietes bedarf der Zustimmung der Stadt.
- (5) Bei der Einzäunung der Flächen ist darauf zu achten, dass die Zufahrten zu den angrenzenden Flächen, die nicht dem Solarpark dienen, für landwirtschaftliche Maschinen ausreichend breit verfügbar bleiben.

- (6) Bei der Grünordnung ist darauf zu achten, dass angrenzende Flächen nicht beeinträchtigt werden. Dies gilt insbesondere für die öffentlichen Wege und Straßen.

3. Ausbauplanung

Soweit im Zuge der Erschließungsplanungen auch Einrichtungen der Stadt oder sonstiger öffentlicher Baulastträger betroffen sind, sind alle Planungen vorher mit den Betroffenen abzustimmen.

4. Baudurchführung

Für die Errichtung des Solarparks ist ein gesonderter Durchführungsvertrag erforderlich.

Für die Inanspruchnahme von öffentlichen Flächen außerhalb des Plangebietes zur Anbindung an der Einspeisung ist eine gesonderte Vereinbarung erforderlich.

5. Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der Vorhabensträger im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht.
- (2) Der Vorhabensträger haftet bis zur Übernahme der Anlagen für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Der Vorhabensträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadenersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.
- (3) Einwirkungen aus benachbarten Grundstücken im Rahmen der ordnungsgemäßen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung sind zu dulden. Ansprüche wegen Verunreinigung der Solaranlagen oder Schattenwurf gegenüber Dritten stehen dem Vorhabensträger insoweit nicht zu.

6. Ersatz städtischer Aufwendungen

Sofern der Stadt Kosten im Rahmen der Bauleitplanung oder Durchführung des Vorhabens entstehen, werden diese vom Vorhabensträger innerhalb eines Monats nach Anforderung zu 100 % erstattet.

7. Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder –ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabensträger erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) 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 und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
- (3) Für den Vorhabens- und Erschließungsplan gelten die Vorschriften des Baugesetzbuches in der zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses gültigen Fassung, insb. die §§ 11 ff BauGB.

8. Wirksamwerden

Der Vertrag wird mit Unterzeichnung beider Vertragspartner wirksam, spätestens jedoch mit Inkrafttreten des zugrundeliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als dessen Bestandteil.

STADT HAUZENBERG, 21.01.2026

Gudrun Donaubauer
1. Bürgermeisterin

Vorhabensträger:

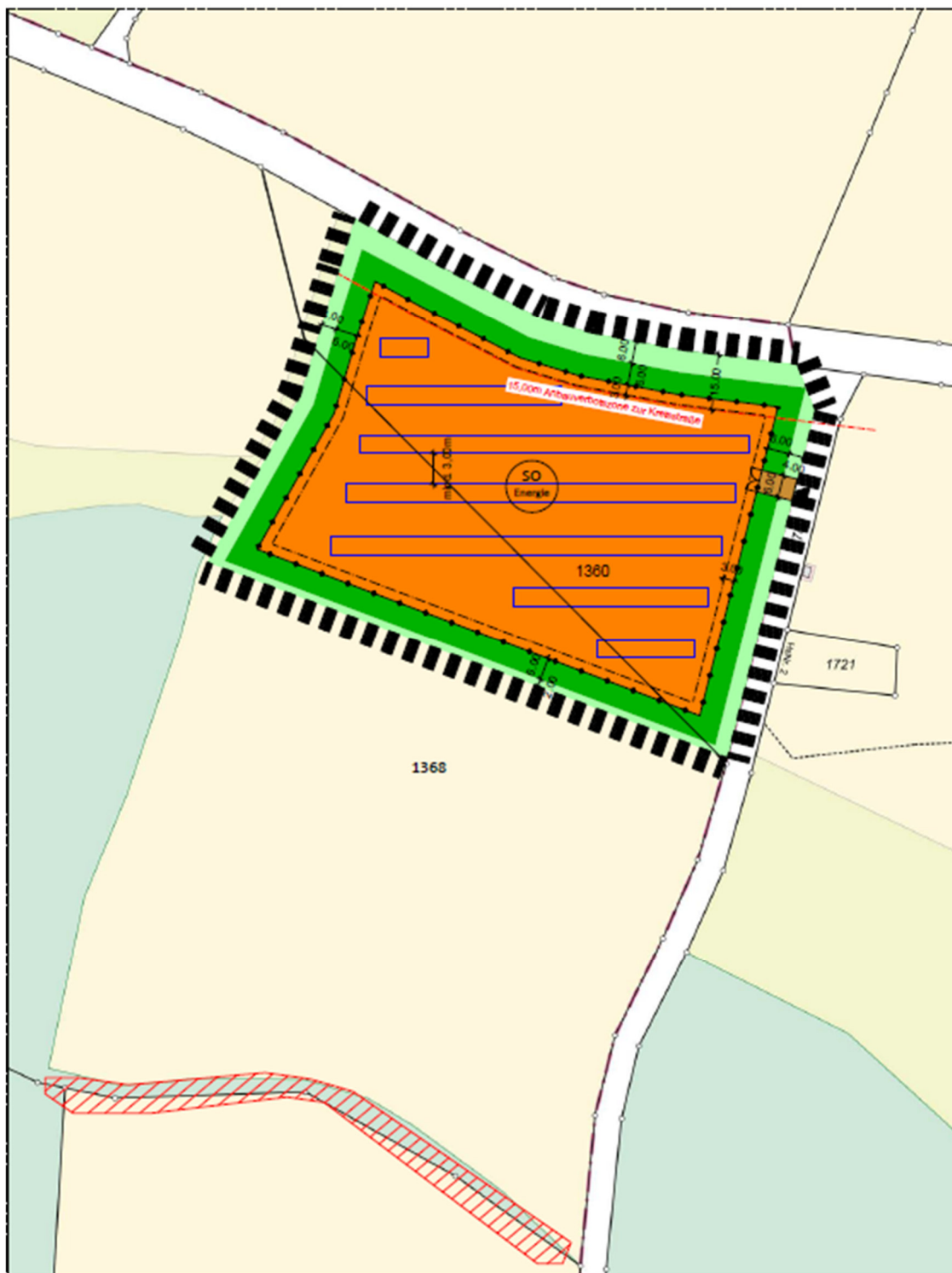
Sieglmühle,

Franz-Josef Kinateder, Sieglmühle 1, 94051 Hauzenberg

Anlage 1: Vorhabensgrundstücke (ohne Maßstab)



Anlage 2: Planentwurf Bebauungsplan, Stand 15.06.2025 (ohne Maßstab)



Anlage 3: Vorhabensbeschreibung

Das Vorhaben soll auf der Fläche des Vorhabensträgers gemäß Teil A, Nr. 2, dieses Vertrages verwirklicht werden.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 1,37 ha. Die reine Solarfläche beträgt ca. 0,93 ha.

Genaueres wird im Durchführungsvertrag geregelt.