

# **Durchführungsvertrag**

**gemäß § 12 Abs. 1 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

**Nr. 153 „Solarpark Oelde“ der Stadt Oelde**

Zwischen

der Stadt Oelde, Ratsstiege 1, 59302 Oelde

vertreten durch die Bürgermeisterin Frau Karin Rodeheger und den Stadtbaurat  
Herrn André Leson,

- nachfolgend zusammengefasst „Stadt“ genannt -

und

der Solarpark Oelde GmbH & Co. KG, Großer Burstah 42, 20457 Hamburg vertreten  
durch die persönliche haftende Gesellschafterin THEE PE Verwaltungs GmbH, Gro-  
ßer Burstah 42, 20457 Hamburg, diese vertreten durch ihren Geschäftsführer  
Thomas Walther,

- nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt –

wird folgender Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 zum vorhabenbezogenen  
Bebauungsplanes Nr. 153 „Solarpark Oelde“ der Stadt Oelde geschlossen:

## **Präambel**

Planungsanlass ist die Absicht, eine Freiflächen-Photovoltaikanlage auf einem etwa 23 ha großen Areal im Süden der Stadt Oelde zwischen dem Gelände des Vier-Jahreszeiten-Parks und der Bundesautobahn (BAB) A2 zu bauen. Das Gelände liegt nördlich der BAB A2, südlich des Kurenholtweges, einer Kleingartenanlage und einer Waldfläche, östlich einer Brachfläche sowie des Auensees und westlich des Böckenfördeweges (K 11).

Ziel des Vorhabens ist, den Ausbau der erneuerbaren Energien voranzutreiben und damit einen Beitrag zum Klimaschutz und zur energetischen Versorgungssicherheit zu leisten. Die Photovoltaikanlage trägt durch die lokale und regenerative Energieerzeugung dazu bei, die Klimaschutzziele der Stadt umzusetzen. Dabei sollen die Eingriffe in Natur und Landschaft so gering wie möglich gehalten werden. Die Betriebsdauer der Anlage ist für einen Zeitraum von maximal 40 Jahren vorgesehen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, hierzu die Planung sowie die erforderliche Erschließung des Gebietes einschließlich der Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage und der hierfür erforderlichen Infrastruktur sowie den nach Betriebsaufgabe erforderlichen Rückbau der Anlage zu übernehmen. Nach erfolgtem Rückbau wird die Fläche wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt. Um die landwirtschaftliche Nutzung bauplanungsrechtlich zu ermöglichen, wird die Stadt die diesem Vorhaben zugrunde liegenden Bauleitplanungen nach dem Rückbau aufheben, sofern diese einer landwirtschaftlichen Nutzung entgegenstehen.

Der Vorhabenträger hat sich die für die Realisation des Vorhabens erforderlichen Flächen gesichert und ist zur Bebauung befugt.

## **§ 1**

### **Vertragsgebiet**

- (1) Das Vertragsgebiet umfasst den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 153 „Solarpark Oelde“ der Stadt Oelde festgelegten räumlichen Bereich sowie angrenzende städtische Flächen entlang des Kurenholtweges außerhalb dieses vorhabenbezogenen

Bebauungsplanes, die zur Umsetzung des Vorhabens erforderlich sind. Eine detaillierte Darstellung erfolgt in § 3 Abs. 1, 2. Der entsprechende Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist mit dem Vorhabenträger inhaltlich abgestimmt und als **Anlage 2** beigefügt. Der Plan enthält die Ausweisung „Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Freiflächen-Photovoltaikanlage“.

- (2) Die Parteien wissen, dass im Parallelverfahren die zeitgleiche Änderung des Flächennutzungsplanes (43. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde) erforderlich ist, um im Plangebiet die Fläche mit der derzeitigen Nutzung „Fläche für Landwirtschaft“ in den zukünftigen Nutzungszweck „Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Erneuerbare Energien (EE)“ umzuwandeln. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan erst in Kraft treten kann, wenn vorher oder zeitgleich der Flächennutzungsplan, wie zuvor dargestellt, geändert wurde. Ein Rechtsanspruch besteht nicht, jedoch wird die Stadt mit daran arbeiten, das Flächennutzungsplanverfahren zielgerichtet voranzutreiben. Der Vorhabenträger wirkt hieran durch Bereitstellung der erforderlichen Unterlagen mit.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Bebauung gemäß dieses Vertrages, des Bebauungsplanes sowie den sich aus den Anlagen zu diesem Vertrag ergebenden Gestaltungsvorgaben durchzuführen.
- (4) Das Vertragsgebiet umfasst die in **Anlage 1** umrandete Fläche mit einer Größe von insgesamt ca. 23 ha. Das Vertragsgebiet liegt im Süden der Stadt Oelde nördlich der BAB A2, südlich des Kurenholtweges, einer Kleingartenanlage und einer Waldfläche, östlich einer Brachfläche und des Auensees sowie westlich des Böckenfördeweges (K 11). Es erstreckt sich auf die Grundstücke Gemarkung Oelde, Flur 122, Flurstücke 26, 37, 90, 103 und 104 innerhalb des Bebauungsplangebietes und das Grundstück Gemarkung Oelde, Flur 122, Flurstück 5 tlw. außerhalb des Bebauungsplangebietes.

## **§ 2**

### **Bestandteile des Vertrages**

Bestandteile dieses Vertrages sind:

- a) Lageplan, aus dem sich der räumliche Geltungsbereich des Vertragsgebietes ergibt mit Stand vom Juli 2024, bestehend aus 1 Blatt

**(Anlage 1),**

- b) Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 153 „Solarpark Oelde“ der Stadt Oelde einschließlich der textlichen Festsetzungen mit Stand vom Juli 2024 bestehend aus 1 Blatt und der Begründung incl. Fachgutachten mit Stand vom Juli 2024, bestehend aus 33 Blättern sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan mit Stand vom Juli 2024, bestehend aus 1 Blatt, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens durch den endgültigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nebst textlichen Festsetzungen und Begründung und Vorhaben- und Erschließungsplan ersetzt werden
- (Anlage 2),**
- c) Detaillierte Baubeschreibung der PV-Module/Modultische, bestehend aus 2 Blättern
- (Anlage 3),**
- d) Grünflächengestaltungs- und Außenanlagenplan mit Darstellung der vorhandenen und zukünftigen Heckenstrukturen, Bäume/Sträucher, Wald, der neu zu erstellenden Bepflanzung (interner ökologischer Ausgleich), der Wegeführung (interne Erschließung und öffentlich zugängliche Wege/Rundweg) im Gebiet mit Darstellung des Materials, der zu verlegenden Versorgungsleitungen, der Trafostationen und weiteren baulichen Nebenanlagen incl. Notbeleuchtung sowie der übrigen Infrastruktur und der Löschwege/Feuerwehrezufahrten mit der Lage der Toranlagen mit Umzäunung als mögliche Zufahrten für Feuerwehr und Rettungsdienste auf das Plangelände etc. im Maßstab 1:1.500 mit Stand vom Juli 2024, bestehend aus 2 Blättern
- (Anlage 4),**
- e) Plan zur Verkehrsführung während und nach der Bauphase, bestehend aus 1 Blatt
- (Anlage 5),**

- f) Vertrag zwischen der Stadt Oelde und dem Vorhabenträger vom 13.12.2023 zur Regelung des Urheberrechts, bestehend aus 4 Blättern  
**(Anlage 6),**
- g) Nutzungsvertrag mit dem Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Oelde, Flur 122, Flurstücke 26, 37, 103 und 104 vom 19.05.2022 mit 27 Blättern  
**(Anlage 7),**
- h) Skizze zum Konzept der Oberflächenentwässerung, bestehend aus 1 Blatt  
**(Anlage 8).**

### **§ 3**

#### **Beschreibung des Vorhabens**

- (1) Geplant ist, auf dem etwa 23 ha großen, derzeit landwirtschaftlich genutzten Gelände eine Freiflächen-Photovoltaikanlage mit 3 Modulfeldern mit einer Gesamtleistung von ca. 23 MWp zur Einspeisung der elektrischen Energie in das überörtliche Versorgungsnetz zu errichten. Die Nummerierung der Teilflächen ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan **(Anlage 2)** zu entnehmen. Westlich der Autobahnmeisterei zwischen den Modulflächen und den Gebäuden der Autobahnmeisterei wird aus Gründen des Denkmalschutzes zur Unterbrechung der Sichtachse zwischen den Modulen und der Autobahnmeisterei eine ca. 90 m lange und 5 m breite mindestens 2-reihige Hecke aus standortheimischen Gehölzen gepflanzt (s. D 3.2 der textlichen Festsetzungen). Zudem wird zwischen den Modulfeldern 2 und 3 eine schon vorhandene Gehölzstruktur (s. D 4.1 und D 1.2b der textlichen Festsetzungen) planungsrechtlich gesichert und muss erhalten bleiben. Diese erhält zusätzlich einen Saumstreifen. Darüber hinaus bleibt eine Waldfläche im Westen des Vorhabengebietes erhalten und wird planungsrechtlich gesichert. Zwischen Wald und der Fläche für die Modultische (Teilfläche 3) wird ein Saumstreifen mit einer Breite von 25 m als vorgelagerte Waldrandzone (s. D 1.2a) angepflanzt. Am Nordost- und Ostrand der Fläche entlang des Kurenholtweges tlw. und des Böckenfördeweges erfolgt zudem die Anpflanzung einer mindestens 5-reihigen Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen mit einzelnen Überhältern (s. D 3.1 und F 7 der textlichen Festsetzungen bzw. der Hinweise), um die Modulfelder gegenüber der bestehenden

Wohnbebauung und gegenüber der freien Landschaft abzugrenzen und Sichtverbindungen zu unterbrechen. Außerdem erfolgt entlang des Kurenholtweges in den übrigen Bereichen angrenzend an das Bebauungsplangebiet die Pflanzung einer 1-reihigen Hecke bzw. die Ergänzung der bereits vorhandenen Bepflanzung mit einer Breite von 3 m auf der städtischen Straßenparzelle des Kurenholtweges (Flur 122, Flurstück 5), um hierdurch für die angrenzende Bebauung einen Sichtschutz zu erreichen. Die hierfür erforderliche Fläche liegt außerhalb des Bebauungsplangebietes, grenzt aber an diese unmittelbar an. Die Bepflanzung, Pflege und Verkehrssicherung der Hecke auf dem städtischen Grundstück während der Laufzeit dieses Vertrages erfolgen durch und auf Kosten des Vorhabenträgers.

Die Modultische der Freiflächen-Photovoltaikanlage werden in den Modulfeldern 1 und 2 mit Südausrichtung in Reihen mit Abstand von mindestens 3,5 m zueinander und im Modulfeld 3 mit Ost-Westausrichtung in Reihen mit Abstand von mindestens 1,5 m zueinander sowie einer Höhe von max. 4,00 m errichtet und auf einem Ständerwerk punktuell in den Boden gerammt (Rammtiefe entsprechend den technischen Vorgaben im Bodengutachten, voraussichtlich 1,4 – 2,5 m). Auf Fundamente wird verzichtet. Der statische Nachweis, insbesondere auch ausreichende Stabilität bei Wind und Sturm, obliegt dem Vorhabenträger. Die Solarmodule werden in einem Winkel von ca. 10° – 15° auf Trägergestellen montiert. Die PV-Module erhalten eine Anti-Reflexionsschicht, um das Auftreten von Reflexionen zu mindern. Weitere Details sind den als **Anlage 3** beigefügten Unterlagen zu entnehmen.

Darüber hinaus dürfen zulässigerweise im Vertragsgebiet nur die hierfür erforderlichen Zufahrten, Nebenanlagen, Wartungsflächen und Anlagen zur Weiterleitung und Speicherung der im Plangebiet erzeugten elektrischen Energie wie z.B. Trafostationen (insgesamt 6 Stück), Technikgebäude und Wechselrichter errichtet werden. Diese baulichen Anlagen dürfen maximal eine Höhe von 4 m, mit Ausnahme des Kameramasten, erreichen. Dieser darf zur Überwachung des gesamten Geländes als Schutz vor Vandalismus eine maximale Höhe von 6 m haben. Die erzeugte Energie soll in das überörtliche Netz eingespeist werden. Die hierfür erforderlichen Genehmigungen hat der Vorhabenträger einzuholen. Die Trassenführung des Leitungsnetzes erfolgt unterirdisch auf den Flächen des Vorhabenträgers und von dort weiter zu einem Einspeisepunkt im Umspannwerk zum Anschluss an die 110-kV-Freileitung nordöstlich der Stadt Beckum außerhalb des Vertragsgebietes. Dieser Einspeisepunkt ist gleichzeitig der Übergabepunkt in das Netz der WestNetz GmbH.

Die Einspeiseleitung zum Netzverknüpfungspunkt liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und ist nicht Gegenstand des Vorhabens. Sie ist vom Vorhabenträger in Abstimmung mit der WestNetz GmbH in eigener Verantwortung umzusetzen und soll korrespondierend zu den Durchführungsfristen in diesem Vertrag ebenfalls bis zum 31.12.2026 fertig gestellt werden.

Unter den PV-Modulen erfolgt extensive Grünlandnutzung durch Einsatz einer Regiosaatgutmischung mit Mahd oder Beweidung durch Schafe. Aus Gründen des Natur- und Artenschutzes ist eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr zulässig. Alternativ darf die Beweidung mit max. 0,3 Großvieheinheiten/ha erfolgen. Die Details der Pflegemaßnahmen sind den textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu entnehmen (s. D 1.1).

Aus Gründen der Sicherheit wird das Gelände eingezäunt. Wegen der hierdurch erfolgenden Zerschneidung des Landschaftsbildes und der Schaffung von Barrieren für Kleintiere werden zur Reduzierung dieser Barrieren Kleintierdurchlässe geschaffen. Dazu ist zwischen der Unterkante der Zaunanlage und dem anstehenden Gelände ein Bodenabstand von mindestens 20 cm einzuhalten. Die Verwendung von Stacheldraht im Bodenbereich ist unzulässig. Die Einfriedung ist zudem nur bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Als Zaunfarbe sind ausschließlich gedeckte Grüntöne zulässig. Die Zaunanlage kann im Süden des Plangebietes – entlang der Autobahntrasse – mit einem blickreduzierenden Gewebe (Blendschutz) versehen werden.

Auf eine Beleuchtung des Vertragsgebietes ist zu verzichten. Nur eine Notfallbeleuchtung der Nebenanlagen und eine Beleuchtung zur nächtlichen Überwachung der Module ist zulässig. Für diese sind ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungen zu wählen. Die Leuchtpunkthöhen einer eventuellen Notbeleuchtung dürfen das Maß von maximal 5 m über Urgelände nicht überschreiten. Blendwirkungen sind zu unterbinden (s. D 2.).

Die weiteren Details sind dem als **Anlage 4** beigefügten Plan zu entnehmen.

- (2) Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt auf den privatrechtlich gesicherten Grundstücksflächen des Vorhabenträgers auf seine Kosten durch Bau von Wegen innerhalb der Anlage mit einer wassergebundenen Decke. Die Befestigung soll möglichst gering gehalten werden, um einer Flächenversiegelung entgegenzuwirken. Um das Gelände

befahren zu können, wird eine Hauptzufahrt im Nordosten des Geländes (zum Böckenfördeweg) gebaut. Durch eine interne Wegeverbindung mit mehreren Toranlagen werden die einzelnen Modulfelder anfahrbar. Zudem werden Zufahrten, Umfahrten, Löschwege und Aufstellflächen für Feuerwehr und Rettungsdienste geschaffen (**Anlage 4**).

Darüber hinaus ist die Aufstellung von Informationstafeln zu den technischen Anlagen geplant, um das besondere Engagement des Vorhabenträgers und seiner Gesellschafter für die Energiewende hervorzuheben und die Öffentlichkeit für die Erzeugung und den Bezug von regional erzeugtem Grünstrom zu sensibilisieren. Dazu soll eine öffentlich zugängliche Wegeverbindung als Rundweg zwischen den einzelnen Modulfeldern geschaffen werden. Dieser Weg führt beginnend am Kurenholtweg zwischen den Modulfeldern 1 und 2 entlang, weiter parallel zur Autobahn und dann weiter zwischen den Modulfeldern 2 und 3 in Richtung Kleingartenanlage. Damit der Weg nicht vor der Kleingartenanlage endet, wird dieser auf dem Flurstück 103 parallel zur Kleingartenanlage auf den Kurenholtweg fortgeführt. Der Vorhabenträger wird daher auf dem Solarparkgrundstück (Flur 122, Flurstück 103) den derzeit schon vorhandenen Weg am östlichen Rand der Kleingartenanlage auf seine Kosten in Abstimmung mit der Stadt, Fachdienst Tiefbau und Umwelt, in einfacher Form mit wassergebundener Deckschicht ertüchtigen und eine entsprechende Beschilderung für einen Rundweg mit den Informationstafeln vornehmen. Die Lage des Weges auf den Parzellen, Flur 122, Flurstücke 26, 37, 103 und 104 ist **Anlage 4** zu entnehmen. Während der Laufzeit des Durchführungsvertrages obliegt dem Vorhabenträger zudem die Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht des gesamten Rundweges. Davon ausgenommen sind die bereits bestehenden und nicht vom Vorhabenträger zu ertüchtigenden städtischen Flächen des Kurenholtweges (Flur 122, Flurstück 5). Auf den Flächen ist kein Winterdienst durchzuführen. Der Vorhabenträger wird in Abstimmung mit der Stadt, Fachdienst Tiefbau und Umwelt, an geeigneten Stellen Schilder mit dem Hinweisen „Benutzung auf eigene Gefahr, kein Winterdienst“ aufstellen. Die Stadt wird die Umsetzung der Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflichten durch regelmäßige technische Kontrollen prüfen und den Vorhabenträger von den Ergebnissen dieser Prüfungen in Kenntnis setzen. Die Anzahl und die Zeitpunkte der Kontrollen stehen im Ermessen der Stadt.

- (3) Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Kreisstraße „Böckenfördeweg“ (K 11). Der Vorhabenträger übernimmt auf seine Kosten die notwendigen Anpassungsarbeiten an die Fahrbahn dieser Erschließungsanlage. Er stimmt sich hierzu mit dem Kreis Warendorf, der Straßenbaulastträger der Kreisstraße ist, ab. Während der Bauphase erfolgt die Erschließung nach billigem Ermessen des Vorhabenträgers über



die südlich gelegenen Flächen der Autobahnmeisterei und die BAB A2 oder über die Kreisstraße „Böckenfördeweg“ (K 11). Der Vorhabenträger wird hierzu entsprechende Regelungen mit dem Straßenbaulastträger der BAB A2 bzw. der Autobahnmeisterei, der Autobahn GmbH des Bundes, und, soweit die Straßennutzung über den zulassungsfreien Gemeingebrauch hinausgeht, mit dem Kreis Warendorf treffen. Die Nutzung der städtischen Erschließungsanlage „Kurenholtweg“ durch Baufahrzeuge wird während der Bauphase untersagt. Die Zufahrtssituation wird durch den Zuwegungsplan (**Anlage 5**) detailliert dargestellt. Nach der Bauphase kann die Nutzung des Kurenholtweges durch Baufahrzeuge nur in Abstimmung mit der Stadt erfolgen.

- (4) Das im Vertragsgebiet anfallende Regenwasser kann auf der Fläche versickern. Ein Regenwasseranschluss ist daher nicht erforderlich. Ein Schmutzwasseranschluss ist ebenso nicht erforderlich, da auf den Vertragsflächen kein Schmutzwasser anfällt. Daher ist vorhabenbedingt insgesamt kein Anschluss an das Kanalnetz erforderlich. Im Rahmen der Bauausführung wird der Vorhabenträger auf einem Teilbereich entlang der vorhandenen Hecke zum Kurenholtweg (Flur 122, Flurstück 5) auf der den Solaranlagen zugewandten Seite einen naturnahen Wall aufschütten und davor einen Entwässerungsgraben herstellen. Der vom Entwässerungsgraben entnommene Boden soll für den direkt dahinter liegenden Wall genutzt werden. Der Verlauf des Walls und Entwässerungsgrabens ist in der beigefügten Skizze zum Konzept der Oberflächenentwässerung schematisch dargestellt (**Anlage 8**). Das durch den Wall und den Entwässerungsgraben aufgefangene Oberflächenwasser, soll bis zur Ecke des Solarparkgrundstücks (Flur 122, Flurstück 103), Kurenholtweg (Flur 122, Flurstück 5) und Kleingartenanlage (Flur 122, Flurstück 39) hingeführt und von dort aus in einen bereits bestehenden Entwässerungsgraben der Stadt Oelde abgeleitet werden. Auf der Grundlage der Darstellungen der **Anlage 8** werden die Dimensionierung und technische Ausführung des Walls und des Entwässerungsgrabens von dem Vorhabenträger konkretisiert und mit der Stadt abgestimmt. Die Stadt wird die finale Umsetzung der Maßnahmen vor Baubeginn freigeben.
- (5) Die Eingriffe in Natur und Landschaft sollen so gering wie möglich gehalten werden und werden durch erforderliche interne Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Die Nutzungsdauer der Anlage beträgt maximal 40 Jahre. Das Vorhaben ist daher für einen Zeitraum von maximal 40 Jahren befristet. Danach muss die Fläche wieder landwirtschaftlichen Zwecken zur Verfügung gestellt werden.
- (6) Von den vorstehenden Vereinbarungen kann nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Stadt abgewichen werden. Die Zustimmung der Stadt darf nur aus sachlichen Gründen verweigert werden (z.B. bei Abweichungen von den Grundzügen der Planung).

## § 4

### Zugriffsbefugnis des Vorhabenträgers über die Grundstücke im Vertragsgebiet

- (1) Das Vorhaben erstreckt sich auf die in **Anlage 1** ausgewiesenen Grundstücke Gemarkung Oelde, Flur 122, Flurstücke 5 tlw., 26, 37, 90, 103, 104. Grundsätzlich muss der Vorhabenträger Eigentümer oder Verfügungsbefugter der Flächen sein, auf die sich dieser Vertrag erstreckt, das heißt auf denen das Vorhaben realisiert wird. Der Vorhabenträger hat den Zugriff auf die Vorhabengrundstücke durch Abschluss langfristiger Nutzungsverträge zum einen mit der Stadt Oelde und zum anderen mit einem anderen Grundstückseigentümer (**Anlage 7**) gesichert. Diese Nutzungsverträge haben eine Laufzeit von 30 Jahren mit einer Verlängerungsoption um zwei Mal fünf Jahre (= max. 40 Jahre) und sind in dieser Zeit nicht ordentlich kündbar. Der Vorhabenträger sichert zu, dass er die im Plangebiet liegenden Flächen wie vorstehend beschrieben gesichert hat und zur Errichtung der Freiflächenanlage auf den Flächen langfristig schuldrechtlich befugt ist.
- (2) Die Stadt gestattet dem Vorhabenträger die Nutzung einer Teilfläche des außerhalb des Plangebiets liegenden Grundstückes, Flur 122, Flurstück 5, Gemarkung Oelde, für die Pflanzung einer 1-reihigen Hecke bzw. die Ergänzung der bereits vorhandenen Bepflanzung entlang der städtischen Straßenparzelle mit einer Breite von 3 m, angrenzend an die nördliche Grenze des Plangebietes. Ein Nutzungsentgelt wird nicht erhoben.
- (3) Die Regelungen des mit der Stadt Oelde am 19.05.2022 geschlossene Nutzungsvertrages gelten neben den Regelungen dieses Vertrages. Sollten Regelungen dieses Vertrages den Regelungen des Nutzungsvertrages entgegenstehen, so gehen die Regelungen dieses Vertrages dem Nutzungsvertrag vor.
- (4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt, dem Grundstückseigentümer im Sinne der **Anlage 7** bis zu drei Mal das in diesem Nutzungsvertrag vereinbarte Bereitstellungsentgelt zu zahlen, wenn absehbar ist, dass die in diesem Nutzungsvertrag unter § 5 Abs. 1 geregelte Frist – dem 19.05.2027 – verstreichen wird. Die Zahlungspflicht entfällt, wenn dem Vorhabenträger vor Ablauf der vorbezeichneten Frist eine Baugenehmigung erteilt wurde oder der Vorhabenträger mit dem Bau begonnen hat. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zudem, einen vollständigen Bauantrag vorzubereiten und wird diesen zeitlich abgestimmt vor Satzungsbeschluss bei der Stadt unter Beifügung aller für die Genehmigung erforderlichen Unterlagen einreichen, so dass die Stadt

unmittelbar nach dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine Entscheidung über die Erteilung der Baugenehmigung treffen kann.

## § 5

### Durchführungsverpflichtung, Zeitplan

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt auf seine Kosten gemäß § 12 Abs. 1 BauGB die Planung und Herstellung/Errichtung der in diesem Vertrag genannten oder sich aus den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergebende Freiflächen-Photovoltaikanlage sowie die Herstellung der hierfür erforderlichen Zufahrten und baulichen Nebenanlagen wie z.B. Trafostationen, Technikgebäude, Wechselrichter im Vertragsgebiet zu erbringen. Hierbei sind die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt zu beachten. Dies umfasst unter anderem neben der Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage auch
- die Freilegung des Grundstückes incl. Entsorgung evtl. Altlasten und Kampfmitteln, soweit notwendig,
  - die Gestaltung der Außenflächen mit den notwendigen Zufahrten,
  - die Errichtung der Einfriedung,
  - die Verlegung von im Plangebiet bereits vorhandenen und neu benötigten Versorgungsleitungen, soweit diese für die Errichtung und den Betrieb des Vorhabens erforderlich sind,
  - die Herstellung der Feuerwehrezufahrt und -umfahrten sowie –aufstellflächen und deren Anbindung an den Kurenholtweg,
  - die sonstigen notwendigen Ergänzungs- und Umbauarbeiten an der vorhandenen Kreisstraße „Böckenfördeweg“ auch hinsichtlich der Barrierefreiheit im Straßenverkehr in Abstimmung mit dem Kreis Warendorf,
  - die Vornahme der erforderlichen naturschutzrechtlichen internen Ausgleichsmaßnahmen,
  - die Sicherung des öffentlichen Verkehrsraumes, soweit eine Sicherung für die Errichtung und den Betrieb des Vorhabens erforderlich ist,
  - die Anlage eines naturnahen Walls und eines Entwässerungsgrabens zur Ableitung von Regenwasser und oberflächlich auftretendem Grundwasser entsprechend der Konzeptskizze zur Oberflächenentwässerung (**Anlage 8**),
  - die Erstellung des Rundweges und dessen Anbindung an den Kurenholtweg.

- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens sechs Monate nach Inkrafttreten dieses Vertrages und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Bekanntmachung) den für das Vorhaben notwendigen genehmigungsfähigen Bauantrag unter Beifügung aller für die Genehmigung erforderlichen Unterlagen zu stellen. Ferner verpflichtet er sich,
- spätestens achtzehn Monate nach Erhalt der Baugenehmigungen mit der Erstellung des Vorhabens zu beginnen und
  - das Gesamtprojekt bis spätestens 31.12.2026 fertig zu stellen und die Nutzung aufzunehmen.

Diese Fristen verlängern sich um Zeiten, in denen Normenkontrollanträge gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 47 VwGO oder Klagen gegen die Baugenehmigung anhängig sind.

Ferner führen nachgewiesene Verzögerungen, die der Vorhabenträger nicht zu vertreten hat, insbesondere die mangelnde Materialverfügbarkeit auf Antrag, zu einer entsprechenden Verlängerung der genannten Fristen. Die Nachweispflicht diesbezüglich obliegt dem Vorhabenträger. Der Vorhabenträger hat innerhalb eines Monats nach Kenntnisnahme die Stadt über die Verzögerung schriftlich zu unterrichten. Solche Verlängerungen dürfen einzeln oder kumuliert bei mehreren Verlängerungen eine Gesamtdauer von drei Jahren nicht überschreiten.

Unabhängig davon können die vorstehenden Fristen auch auf schriftliches Ersuchen des Vorhabenträgers mit schriftlicher Zustimmung der Stadt verlängert werden.

Die notwendigen baulichen Maßnahmen an der angrenzenden Kreisstraße „Böckenfördeweg“ und Angleichungsarbeiten an diese sind rechtzeitig vor Inbetriebnahme der Freiflächen-Photovoltaikanlage vollständig herzustellen, spätestens aber ebenfalls bis zum 31.12.2026. Hierbei ist die Beeinträchtigung des Verkehrsflusses auf der angrenzenden Kreisstraße auf ein Minimum zu beschränken.

Gemäß § 123 Abs. 2 BauGB soll die private Erschließung, die ausschließlich die Umsetzung der Zuwegung von der Kreisstraße K11 „Böckenfördeweg“ zum Plangebiet (äußere Erschließung, vgl. § 3 Abs. 3 dieser Vereinbarung) und die Umsetzung der Wegeverbindungen im Plangebiet (innere Erschließung, vgl. § 3 Abs. 2 dieser Vereinbarung) erfasst,

zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung und des Verkehrs nach den anerkannten Regeln der Technik hergestellt werden und spätestens bis zur Nutzungsaufnahme der anzuschließenden Bauten/PV-Anlage fertiggestellt sein. Der späteste Zeitpunkt hierfür ist ebenfalls der 31.12.2026. Darüber hinaus sind für die private Erschließung des Vorhabens keine weiteren Anlagen erforderlich.

## § 6

### Vorbereitungsmaßnahmen

- (1) Der Vorhabenträger wird alle für die Erschließung und die Bebauung im Vertragsgebiet erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen auf seine Kosten durchführen, dazu gehört insbesondere auch die Abstimmung mit den Versorgungsträgern WestNetz GmbH, Gelsenwasser AG und der Wasserversorgung Beckum GmbH.
- (2) Zur Vorbereitung gehört ferner eine dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechende Bodenordnung (im Sinne einer Oberflächenbearbeitung der Flächen im Plangebiet) und Freilegung der Grundstücke.

## § 7

### Rückbauverpflichtung

Der Vorhabenträger errichtet auf dem Vertragsgrundstück (**Anlage 1**) das Vorhaben „Bau einer Freiflächen-Photovoltaikanlage“. Er verpflichtet sich, sämtliche in diesem Zusammenhang hergestellten Anlagen zurückzubauen, Bodenversiegelungen rückgängig zu machen und den ursprünglichen Zustand des Grundstücks wiederherzustellen, um die ursprüngliche landwirtschaftliche Nutzung wieder aufnehmen zu können, wenn die Nutzung der Anlage dauerhaft aufgegeben wurde und mit einer Wiederaufnahme der Nutzung zur Solarstromerzeugung innerhalb einer Frist von 6 Monaten nicht zu rechnen ist. Hiervon ist insbesondere auszugehen, wenn in den baulichen Anlagen seit mindestens 12 Monaten keine zulässige Nutzung mehr ausgeübt, d.h. keine elektrische Energie mehr eingespeist wurde oder keine Einspeisungsgenehmigung ins Netz mehr vorliegt. Der Rückbau erfolgt aber spätestens nach 40 Jahren und dann innerhalb von 12 Monaten, nachdem die Nutzungsverträge mit den jeweiligen Grundstückseigentümern/Verpächtern/Vermietern (**Anlage 7**) beendet sind. Die zur Absicherung des Rückbaus notwendigen Bürgschaften erhalten, wie in den Nutzungsverträgen (**Anlage 7**)

geregelt, die jeweiligen Grundstückseigentümer. In dem zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger geschlossenen Nutzungsvertrag, der nicht Anlage zu diesem Vertrag ist, sind separate Regelungen zu Bürgschaften enthalten, die weiterhin gelten. Die Rückbaupflicht gegenüber dem Grundstückseigentümer der Flächen Gemarkung Oelde, Flur 122, Flurstücke 26, 37, 103 und 104 entfällt, wenn und soweit dieser von seinem in § 14 des zwischen ihm und dem Vorhabenträger geschlossenen Nutzungsvertrages (**Anlage 7**) geregelten Übernahmerecht Gebrauch macht und die Anlage übereignet bekommt und anschließend weiter betreibt.

Die Stadt verpflichtet sich, die dem Vorhaben zugrundeliegenden Bauleitplanungen nach dem Rückbau im Sinne dieser Regelung baurechtskonform aufheben oder zu ändern, sofern diese einer landwirtschaftlichen Nutzung entgegenstehen.

## **§ 8**

### **Grundstücksfreilegung**

Das Gelände des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die für das Vorhaben erforderlichen Freilegungs- bzw. notwendigen Verdichtungsarbeiten sind vom Vorhabenträger zu erbringen. Der Stadt entstehen hieraus keine Verpflichtungen. Ebenso werden keinerlei Verpflichtungen aus dem möglichen Vorhandensein von Altlasten oder Kampfmitteln übernommen.

## **§ 9**

### **Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft**

- (1) Das im Vertragsgebiet vorgesehene Vorhaben stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes kompensiert werden kann.

Bezüglich der Flächen zur Kompensation von Beeinträchtigungen durch Bauvorhaben, resultierend aus den Umwelt- und Artenschutzprüfungen nach § 2a BauGB und den Verursacherpflichten nach § 15 BNatSchG, gilt ergänzend Nachfolgendes:

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind, solange der durch das Vorhaben verursachte Eingriff andauert, zu unterhalten. Verantwortlich für die Unterhaltung der Ausgleichs- und

Ersatzmaßnahmen ist der Verursacher (= Vorhabenträger) oder dessen Rechtsnachfolger. Entsprechend § 4c BauGB ist eine systematische Überprüfung der durchgeführten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, mit dem Ziel festzustellen, ob durchgeführte Maßnahmen wirksam sind und in welchem Umfang Nachbesserungen im Falle eines negativen Ergebnisses erforderlich sind, zu gewährleisten. Die für die Nachkontrollen prüfungsrelevanten Vorgaben und Ziele gehen flächenscharf aus dem vorhandenen Umweltbericht hervor.

Die ökologische Begleitung der geplanten Maßnahmen sowie ein geeignetes faunistisches und floristisches Monitoring haben für die beiden auf die Fertigstellung des Vorhabens folgenden Vegetationsperioden zu erfolgen. Danach sind die umgesetzten Maßnahmen für die Dauer des Eingriffes zu unterhalten und zu pflegen. Die Stadt ist über die Ergebnisse des von dem Vorhabenträger oder dessen Rechtsnachfolger durchgeführten bzw. beauftragen systematischen Monitorings in Kenntnis zu setzen.

- (2) Für die Baumaßnahme notwendige Gehölzrodungen und Baumfällungen sowie das Abschneiden oder auf den Stock setzen sind wegen des Schutzes brütender Vogelarten in einem Zeitraum vom 1. März bis 30. September unzulässig.

## § 10

### **Herstellung der Erschließungsanlage, Grün- und Außenanlagen**

- (1) Der Vorhabenträger übernimmt die Planung, Freilegung und Herstellung der privaten Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet in eigenem Namen und auf eigene Rechnung nach Maßgabe der einschlägigen Rechtsvorschriften sowie der anerkannten Regeln der Technik und Baukunst durchzuführen sowie die Kosten für die Angleichungsarbeiten an die Kreisstraße „Böckenfördeweg“. Die Zufahrt zum Gelände wird durch den Vorhabenträger auf seine Kosten erstellt. In den Ein- und Ausfahrtsbereichen sind aus Verkehrssicherungsgründen ausreichende Sichtdreiecke freizuhalten.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Gestaltung der Grünflächen und Außenanlagen einschließlich des Rundweges (§ 3 Abs. 2) gemäß der **Anlage 4** auf seine Kosten herzustellen.
- (3) Er verpflichtet sich zudem, eine Abstimmung mit dem Fachdienst Tiefbau und Umwelt über die Umsetzung der in der **Anlage 8** skizzierten naturnahen Maßnahmen zur Ableitung von Regenwasser und oberflächlich auftretendem Grundwasser im Plangebiet im

Sinne von § 3 Abs. 4 dieses Vertrages vorzunehmen und die abgestimmten Maßnahmen auf seine Kosten in vollem Umfang bis spätestens 30.06.2026 herzustellen.

- (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.

## § 11

### Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen

- (1) Der Vorhabenträger ist verpflichtet, sämtliche infolge des geplanten Vorhabens notwendigen Umlegungsarbeiten der im Vertragsgebiet befindlichen privaten Ver- und Entsorgungsanlagen (insbesondere Strom und Entwässerung) auf seine Kosten durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Der Vorhabenträger wird sich hierzu rechtzeitig mit dem Versorgungsträger in Verbindung setzen. Das Vorhaben erfordert keine Neuverlegung von privaten Ver- und Entsorgungsleitungen. Ein Stromanschluss auf der Nieder- bzw. Mittelspannungsebene an das Verteilnetz der Stadtwerke Ostmünsterland GmbH & Co. KG ist nicht erforderlich. Die Stromversorgung des Vorhabens erfolgt über den im Solarpark erzeugten Strom bzw. über die Einspeiseleitung vom Solarpark zum Netzverknüpfungspunkt mit dem 110-kV Netz der WestNetz GmbH. Ein Trinkwasseranschluss und ein Anschluss an Entwässerungsanlagen der Stadt sind ebenfalls nicht erforderlich (vgl. § 3 Abs. 4 dieses Vertrages).
- (2) Die zu verlegenden privaten Versorgungsleitungen im Vertragsgebiet ergeben sich aus der zeichnerischen Darstellung in der **Anlage 4**.
- (3) Den Parteien ist bekannt, dass auf dem städtischen Flurstück 5 der Flur 122, Gemarkung Oelde, bestehende Wasserleitungen der Wasserversorgung Beckum GmbH vorhanden sind und geplant ist, weitere Wasserleitungen zu verlegen. Eine Verlegung dieser Leitungen ist im Zusammenhang mit den Heckenpflanzungen nicht erforderlich. Hinsichtlich der neu zu verlegenden Wasserleitung wird sich der Vorhabenträger mit der Wasserversorgung Beckum abstimmen. Eine Beseitigung der angelegten Hecken für die Verlegung der geplanten Wasserleitung soll nicht erfolgen. Im Falle erkennbarer Konflikte sollen die Heckenanpflanzungen erst nach der Verlegung der Wasserleitungen erfolgen. In diesem Fall wird die Stadt die Umsetzungsfristen für diese Maßnahmen entsprechend verlängern.



- (4) Soweit der private Versorgungsträger unter Berufung auf bestehende Konzessionsverträge die Verlegungskosten nicht mit dem Vorhabenträger abrechnet, sondern berechtigterweise gegenüber der Stadt geltend macht, hat der Vorhabenträger diese Kosten zu übernehmen und die Stadt von sämtlichen Kostenerstattungsforderungen und Regressforderungen (einschließlich der Kosten einer gerichtlichen und/oder außergerichtlichen Rechtsverfolgung bzw. –verteidigung) der privaten Versorgungsträger durch die infolge des Vorhabens verursachte Verlegung bisher ordnungsgemäß bestehender Versorgungsanlagen auf erstes Anfordern freizustellen.

## **§ 12**

### **Bauleitung, Vergabe und Baudurchführung**

- (1) Die erforderlichen Katastervermessungsarbeiten werden durch den Vorhabenträger auf seine Kosten einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Auflage in Auftrag gegeben, alle Arbeiten mit der Stadt abzustimmen. Die Vermessungskosten trägt der Vorhabenträger. Soweit Kosten für bodenordnende Maßnahmen (im Sinne einer Oberflächenbearbeitung der Flächen im Plangebiet) entstehen, hat der Vorhabenträger diese zu tragen.
- (2) Der Vorhabenträger hat auf seine Kosten alle notwendigen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen und der Stadt auf Verlangen vorzulegen. Der Baubeginn ist der Stadt mindestens 2 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Zum Zwecke der Überwachung der ordnungsgemäßen Vertragserfüllung dürfen Beauftragte der Stadt die zum Vertragsgebiet gehörenden Grundstücke betreten. Dabei haben sich die Stadt und ihre Beauftragten vor dem Betreten, insbesondere während der Bauphase, über die einzuhaltenden Sicherheitsanforderungen zu vergewissern. Sie sind verpflichtet, diese vollumfänglich einzuhalten. Auf rechtzeitiges Verlangen der Stadt wird der Vorhabenträger die Beauftragten der Stadt vor dem Betreten der Grundstücke entsprechend einweisen. Während der Bauarbeiten ist zudem eine vorherige Anmeldung bei der Bauleitung mit Sicherheitsunterweisung erforderlich.

Der Vorhabenträger hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet (Stromleitungen) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige

Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertig gestellter Anlagen ausgeschlossen wird.

- (3) Schäden, einschl. der Straßenaufbrüche, sind fachgerecht durch den Vorhabenträger zu beseitigen. Verkehrsbehinderungen durch die Baumaßnahmen sind auf das Unvermeidliche zu begrenzen.
- (4) Alle notwendigen Regelungen zur Baustelleneinrichtung und zur Verkehrsführung während der Bauphase sind vor Baubeginn, je nach Zuständigkeit, mit der Stadt Oelde, Fachdienst Ordnungswesen/Standesamt, dem Kreis Warendorf oder der Autobahn GmbH des Bundes abzustimmen (s. § 14 Abs. 1).

### **§ 13**

#### **Urheberrecht**

Bezüglich der urheberrechtlichen Regelungen wird auf den bereits mit Datum vom 13.12.2023 zwischen der Stadt Oelde und dem Vorhabenträger geschlossenen Vertrag (**Anlage 6**) verwiesen.

### **§ 14**

#### **Haftung, Verkehrssicherung und Beseitigung von Verschmutzungen im öffentlichen Verkehrsraum**

- (1) Der Vorhabenträger trägt dauerhaft im gesamten Vertragsgebiet die Verkehrssicherungspflicht. Die Verkehrssicherungspflicht des Vorhabenträgers endet spätestens mit der Erfüllung der Rückbaupflichten nach § 7 dieses Vertrages. Der Vorhabenträger ist im Rahmen seiner Verkehrssicherungspflicht nicht verpflichtet, einen Winterdienst vorzuhalten. Er wird in Abstimmung mit der Stadt, Fachdienst Tiefbau und Umwelt, an geeigneten Stellen Schilder mit dem Hinweisen „Benutzung auf eigene Gefahr, kein Winterdienst“ aufstellen. Die Stadt wird die Umsetzung der Verkehrssicherungspflicht durch regelmäßige Kontrollen prüfen und den Vorhabenträger von den Ergebnissen dieser Prüfungen in Kenntnis setzen. Die Anzahl und die Zeitpunkte der Kontrollen stehen im Ermessen der Stadt.

- (2) Ebenso trägt er die Verkehrssicherungspflicht für infolge des Planvorhabens notwendige Erschließungsarbeiten außerhalb des Vertragsgebietes auf dem Stadtgebiet innerhalb der Bereiche, die durch eine Baustelleneinrichtung in Anspruch genommen werden. Die Nutzung der städtischen Erschließungsanlage „Kurenholtweg“ durch Baustellenfahrzeuge wird untersagt. § 12 Abs. 5 ist zu beachten.
- (3) Der Vorhabenträger übernimmt zudem die Verkehrssicherungspflicht für den naturnahen Wall und den Entwässerungsgraben entlang der Hecke am Kurenholtweg auf der Solaranlage zugewandten Seite zur Ableitung des Oberflächenwassers im Sinne der **Anlage 8**. Mit dem Übergang des abgeleiteten Oberflächenwassers von dem zum Solarpark gehörenden Grundstück (Flur 122, Flurstück 103) auf die städtischen Grundstücke an der Abzweigung des zur Kleingartenanlage führenden Weges (Flurstück 122, Flurstück 39) vom Kurenholtweg (Flur 122, Flurstück 5) geht die Verantwortung für das abgeleitete Oberflächenwasser auf die Stadt über. Die Stadt trägt die Verkehrssicherungspflicht für die auf diesen Grundstücken befindlichen Entwässerungsanlagen. Die Stadt prüft, ob der vorhandene Entwässerungsgraben zur Aufnahme des Oberflächenwassers ausreichend dimensioniert ist, um das Oberflächenwasser geordnet in den Axtbach ableiten zu können oder ob der Entwässerungsgraben auf Kosten der Stadt auszubauen ist.
- (4) Schäden und Verschmutzungen außerhalb des Plangebietes an bereits vorhandenen öffentlichen oder privaten Erschließungsanlagen und sonstigen öffentlichen Straßenbereichen, die durch den Baustellenverkehr hervorgerufen werden, sind auf Kosten des Vorhabenträgers unverzüglich zu beseitigen. Während der Dauer der Erdarbeiten sind die Straßenbereiche rund um das Vertragsgebiet regelmäßig zu kontrollieren und bei der Verursachung von erheblichen Verschmutzungen durch den Vorhabenträger unverzüglich auf eigene Kosten zu reinigen. Kommt der Vorhabenträger dieser Verpflichtung nicht nach, so ist die Stadt berechtigt, Schäden und Verschmutzungen im eigenen Ermessen und zu Lasten des Vorhabenträgers zu beseitigen.
- (5) Vor Beginn der Baumaßnahmen ist durch den Vorhabenträger das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung gegen Personen- und Sachschäden mit einer Höchstdeckungssumme von jeweils mindestens 10 Mio. € bei Sachschäden und bei Personenschäden durch Bestätigung der Versicherung oder Vorlage der Versicherungspolice nebst Nachweis der Zahlung des laufenden Beitrags auf Verlangen der Stadt nachzuweisen. Dieser Höchstbetrag steht für alle Versicherungsfälle eines laufenden Versicherungsjahres maximal zweimal zur Verfügung.

## **§ 15**

### **Abnahme der Erschließungsanlagen und Grünanlagen**

- (1) Der Vorhabenträger zeigt der Stadt die Herstellung der Zufahrt von der öffentlichen Straße (äußere Erschließung), der im Plangebiet liegenden Wegeverbindungen (innere Erschließung incl. Feuerwehrumfahrten und Rundweg), der Maßnahmen zur Ableitung des Regen- und des oberflächlich auftretenden Grundwassers im Sinne der **Anlage 8** und der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen schriftlich an.
  
- (2) Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von 1 Monat nach Eingang der in Abs. 1 genannten Anzeige im Benehmen mit dem Vorhabenträger fest. Die angezeigten Anlagen sind von der Stadt und dem Vorhabenträger gemeinsam abzunehmen. Die Abnahme kann nur wegen wesentlicher Mängel verweigert werden (vgl. § 12 Abs. 3 VOB/B). Ein wesentlicher Mangel, der zur Abnahmeverweigerung berechtigt, ist auch dann gegeben, wenn die Werkleistung mehrere Mängel aufweist, die zwar jeweils für sich genommen unwesentlich sind, in ihrer Gesamtheit aber einem wesentlichen Mangel gleichkommen.

Das Ergebnis ist zu protokollieren und von der Stadt und dem Vorhabenträger zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von zwei Monaten, vom Tag der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch den Vorhabenträger zu beseitigen. Eine fiktive Abnahme nach § 12 Abs. 5 VOB/B und eine Abnahme durch Ingebrauchnahme sind ausgeschlossen.

- (3) Gerät der Vorhabenträger mit der Beseitigung der Mängel nach Abs. 2 in Verzug, so ist die Stadt berechtigt die Rechte nach VOB nachrangig nach BGB geltend zu machen.

## **§ 16**

### **Kostentragung, Beitrags- und gebührenrechtliche Hinweise**

- (1) Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages und der Durchführung dieses Vertrages. Der Vorhabenträger übernimmt auch die Kosten der für die Durchführung des Vertrages gegebenenfalls erforderlichen Bestellungen von Grunddienstbarkeiten und Grundstücksübertragungen einschließlich der zu zahlenden Grunderwerbssteuer und

den erforderlichen notariellen Beurkundungen und den damit verbundenen Gerichtskosten. Der Vorhabenträger beauftragt und trägt ferner alle Kosten für das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die Änderung des Flächennutzungsplanes und die hierfür erforderlichen Fachgutachten. Eine Kostenerstattung durch die Stadt erfolgt nicht. Wechselseitige Ansprüche auf Erstattung von Kosten der Rechtsberatung im Planaufstellungsverfahren und für diesen Vertrag bestehen nicht.

- (2) Ferner trägt der Vorhabenträger zusätzlich zu den Kosten für das Planaufstellungsverfahren (incl. Beauftragung Dritter wie Gutachter) entsprechend Absatz 1, alle im Zusammenhang mit dem Planverfahren der Stadt Oelde angefallenen Kosten für nicht hoheitlichen Verwaltungstätigkeiten i.H.v. pauschal 7.500,00 € (in Worten: siebentausendfünfhundert Euro) und erstattet diese der Stadt Oelde. Innerhalb eines Monats nach Wirksamkeit dieses Vertrages ist daher ein Betrag von 7.500,00 Euro unter Angabe des Verwendungszwecks „Sachkostenerstattung Planung Solarpark Oelde“ auf das Konto der Stadtkasse Oelde Nr. 42001966 bei der Sparkasse Münsterland Ost, BLZ 40050150 (IBAN DE52 4005 0150 0042 0019 66, BIC WELADED1MST) unter Angabe der Buchungsnummer 10.03.02.4487001 zu erstatten.

## **§ 17**

### **Rechtsnachfolge, Wechsel des Vorhabenträgers**

- (1) Im Falle des Wechsels des Vorhabenträgers verpflichtet sich der heutige Vorhabenträger, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten auch seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen. Die Stadt ist unverzüglich schriftlich über den beabsichtigten Eintritt der Rechtsnachfolge zu unterrichten.
- (2) Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf nach § 12 Abs. 5 Satz 1 BauGB der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Stadt. Die Zustimmung darf gemäß § 12 Abs. 5 Satz 2 BauGB nur dann verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes innerhalb der Fristen gemäß § 5 gefährdet ist. Die Stadt wird daher Bonität des neuen Vorhabenträgers prüfen und verlangen, dass die vereinbarten Sicherheiten beizubringen sind.

- (3) Der heutige Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit und solange die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlassen. Die Stadt hat den heutigen Vorhabenträger aus der Haftung zu entlassen, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung der Vorhaben- und Erschließungspläne innerhalb der Fristen nach § 5 gesichert ist.

## **§ 18**

### **Vollstreckungsunterwerfung**

Der Vorhabenträger unterwirft sich gemäß § 61 VwVfG NW hinsichtlich der sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen der sofortigen Vollstreckung, sofern es sich bei diesem Vertrag und den sich daraus ergebenden Verpflichtungen um Regelungen im Sinne von § 54 Satz 2 VwVfG NRW handelt.

## **§ 19**

### **Haftungsausschluss**

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Vertragsgebiet. Ebenso kann aus diesem Vertrag kein Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung oder eines Bauvorbescheides gegen die Stadt begründet werden. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, der diese im Vertrauen auf die Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die Wirksamkeit des Bebauungsplanes oder die Weiterveräußerung der Grundstücke im Vertragsgebiet 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 Unwirksamkeit oder Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes oder des Durchführungsvertrages im Laufe eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt. Die Stadt ist jedoch bereit, ergänzende Verfahren im Sinne von §§ 214f. BauGB zur Planer-

haltung einzuleiten, wenn solche Verfahren in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht geeignet erscheinen, etwaige Fehler in den Bauleitplanungen gegebenenfalls auch rückwirkend zu heilen.

- (3) Die Stadt haftet dem Vorhabenträger aus keinem denkbaren Rechtsgrund, falls sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan später als unwirksam erweist. Ausgeschlossen von diesem Haftungsausschluss sind Schäden, die dem Vorhabenträger durch vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verhalten der Stadt entstehen.

## **§ 20**

### **Datenschutzrechtliche Information zur Umsetzung datenschutzrechtlicher Vorgaben und Einverständniserklärung der Vertragsbeteiligten nach der Datenschutzgrundverordnung (DS-GVO) und des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) für die Erhebung und Verarbeitung der zur Vertragsabwicklung erforderlichen personenbezogenen Daten**

- (1) Für die Erledigung ihrer Aufgaben setzen die Vertragsbeteiligten IT-gestützte Verfahren ein, in die ihre Daten eingegeben werden. Dies sind insbesondere Textverarbeitungs-, Zahlungsabwicklungs- und Terminverwaltungsprogramme.
- (2) Die Vertragsparteien verpflichten sich, personenbezogene Daten ausschließlich im Rahmen der Erstellung und Abwicklung dieses Vertrages zu erheben, zu speichern, zu verwenden und weiterzugeben.
- (3) Die Vertragsparteien verpflichten sich, die erhobenen Daten nur unter Beachtung der Bestimmungen der EU-Datenschutzgrundverordnung (DS-GVO) und des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) zu verarbeiten. Die Datenverarbeitung dient ausschließlich der Erstellung, Abwicklung, Überwachung und Erfüllung der Vereinbarungen aus diesem Vertrag. Eine Weitergabe von Daten erfolgt ausschließlich, soweit dies zur Geltendmachung der sich aus diesem Vertrag ergebenden wechselseitigen Rechte und Pflichten, insbesondere im Rahmen der Vertragserfüllung einschließlich der damit zusammenhängenden Zahlungsabwicklungen und Sicherungsgeschäfte (Bürgschaften) sowie der sich im Anschluss ergebenden Gewährleistungsverpflichtungen erforderlich sein sollte.

- (4) Die Vertragsbeteiligten bestätigen hiermit, ihre Datenschutzrechte zu kennen und willigen hiermit ausdrücklich in die Speicherung und Verarbeitung der zur Erfüllung und Abwicklung dieses Vertrages erforderlichen Daten ein.
- (5) Soweit der Vertragspartner der Stadt eine juristische Person (z.B. GmbH etc.) ist, werden vorrangig Kontakt- und Bankverbindungsdaten dieser juristischen Person erhoben und gespeichert. Daten von natürlichen Personen werden nur insoweit erhoben, als diese persönlich Vertragspartner der Stadt werden und daher aus diesem Vertrag höchstpersönlich verpflichtet werden oder soweit die Person als gesetzliche Vertreter (z.B. Geschäftsführer, Gesellschaftsorgane ...) oder als Bevollmächtigter/Beauftragter im Einzelfall für eine vertragsbeteiligte juristische Person handelt und Erklärungen abgeben oder empfangen darf. In diesem Falle werden von der natürlichen Person die Stammdaten (Vorname, Nachname, Namenszusätze) erhoben. Geburtsdaten werden nur erhoben, soweit dies zur eindeutigen Identifikation des Vertragsbeteiligten erforderlich ist. Daneben werden Kontaktdaten (Firmenanschrift, evtl. private Anschrift, E-Mail-Adresse, Mobil- und Telefonnummern) erhoben. Die erhobenen Daten sind Bestandteil dieses Vertrages oder der Anlagen zu diesem Vertrag. Bankdaten werden erhoben und verarbeitet zur Abwicklung eventuell sich aus diesem Vertrag ergebender Zahlungs- und Sicherungsverpflichtungen; das gilt auch für die nach diesem Vertrag beizubringende Vertragserfüllungs-, Gewährleistungs- und Sicherungsbürgschaften. Der Vorhabenträger hat daher insbesondere den Bürgschaftsgeber (i.d.R. das bürgende Finanzinstitut) darauf hinzuweisen, dass die Bürgschaft an die Stadt weitergegeben wird und dort die Bürgschaftsurkunde verwahrt wird.
- (6) Personenbezogene Daten werden für die Zeit aufbewahrt, in der wechselseitige Ansprüche aus diesem Vertrag geltend gemacht werden können. Dazu zählen insbesondere Vertragserfüllungs- und Gewährleistungsansprüche. Die Aufbewahrung der erhobenen Daten erfolgt daher mindestens bis zum Ablauf der nach diesem Vertrag vereinbarten Gewährleistungsfrist von 5 Jahren nach Abnahme des Werks, kann aber im Einzelfall infolge der gesetzlichen Obergrenze für gesetzliche Gewährleistungs- und Schadensersatzansprüche bis zu 30 Jahre betragen. Über diese gesetzlichen Fristen hinaus ist die Aufbewahrungsdauer an die Gültigkeitsdauer des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die Basis des Vertrages ist, geknüpft. Auch nach Abschluss des Vertrages können die Daten zur Erfüllung anderer gesetzlicher Pflichten aufbewahrt und verarbeitet werden, etwa um gesetzlichen Aufbewahrungspflichten nachzukommen. Es gelten dann die Vorschriften der Datenschutzgrundverordnung und des Bundesdatenschutzgesetzes.



- (7) Verantwortlicher für die Datenverarbeitung
- bei der Stadt Oelde ist: Stadt Oelde, der Bürgermeister, Ratsstiege 1, 59302 Oelde;
  - beim Vorhabenträger ist: Thüga Erneuerbare Energien GmbH & Co KG, Großer Burstah 42, 20457 Hamburg
- Ansprechpartner für den Datenschutz ist
- bei der Stadt Oelde: Herr Dirk Austermann; Datenschutzbeauftragter der Stadt Oelde, Ratsstiege 1, 59302 Oelde;
  - beim Vorhabenträger: Herr David Heimberger, Datenschutzbeauftragter der Thüga Erneuerbaren Energien GmbH & Co. KG, Großer Burstah 42, 20457 Hamburg, E-Mail: [Datenschutz@ee.thuega.de](mailto:Datenschutz@ee.thuega.de)
- (8) Gemäß Art. 77 DS-GVO kann der Vertragspartner sich ebenfalls bei der Aufsichtsbehörde beschweren, wenn er der Ansicht ist, dass die Verarbeitung seiner personenbezogenen Daten rechtswidrig erfolgt. Die Aufsichtsbehörde in dieser Angelegenheit ist die Landesbeauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit Nordrhein-Westfalen, Kavalleriestraße 2-4, 40213 Düsseldorf.
- (9) Die Datenschutzbeauftragten sind ausschließlich für datenschutzrechtliche Fragestellungen zuständig. Sie sind nicht befugt, inhaltliche Auskünfte zu diesem Vertrag zu geben oder Erklärungen hierzu entgegenzunehmen. Anfragen wegen der sich eventuell für Betroffene ergebenden Rechte gegen die Stadt aus §§ 15 - 22 DS-GVO, insbesondere Rechte auf Auskunft, Berichtigung oder Löschung, sind an die vorgenannten Ansprechpartner zu richten.
- (10) Die Vertragspartner sind gemäß § 15 DS-GVO jederzeit berechtigt, gegenüber der Stadt umfangreiche Auskunftserteilung zu den zu seiner Person gespeicherten Daten zu er-suchen.
- (11) Liegen die gesetzlichen und auch vertraglichen Voraussetzungen vor, kann der Vertragspartner gemäß § 17 DS-GVO jederzeit gegenüber der Stadt die Berichtigung, Lö-schung und Sperrung einzelner personenbezogener Daten verlangen.

## **§ 21**

### **Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen, Schlussbestimmungen**

- (1) Vertragsänderungen oder –ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Sollte sich in einem etwaigen gerichtlichen Streitverfahren herausstellen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan ganz oder teilweise unwirksam sind, so können allein hieraus Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden.
- (3) Erklärungen des Vorhabenträgers an die Stadt sind schriftlich (sofern dieser Vertrag nicht ausdrücklich etwas Anderes vorschreibt) an die Stadt zu richten.
- (4) 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. Dies gilt auch bei Vertragslücken.
- (5) Der Vorhabenträger kann sich auf eine eventuelle Nichtigkeit/Unwirksamkeit dieses Vertrages, des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes oder einzelner Bestandteile davon insbesondere nicht mehr berufen, wenn mit der Verwirklichung des Vorhabens begonnen wurde.
- (6) Die Vertragsparteien bestätigen sich gegenseitig, dass die Regelungen dieses Vertrages insgesamt und im Einzelnen angemessen und kausal sind, im sachlichen Zusammenhang mit den vereinbarten Leistungen und Gegenleistungen stehen und Voraussetzungen oder Folgen des geplanten Vorhabens sind.
- (7) Der Gerichtsstand ist im Einvernehmen aller Beteiligten Oelde.

**§ 22**  
**Wirksamwerden**

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Kraft tritt. Der Vertrag steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Rates der Stadt.

Oelde, \_\_\_\_\_

Hamburg, \_\_\_\_\_

Für die Stadt Oelde

Für den Vorhabenträger

Die Bürgermeisterin

\_\_\_\_\_  
Karin Rodeheger

\_\_\_\_\_  
Thomas Walther

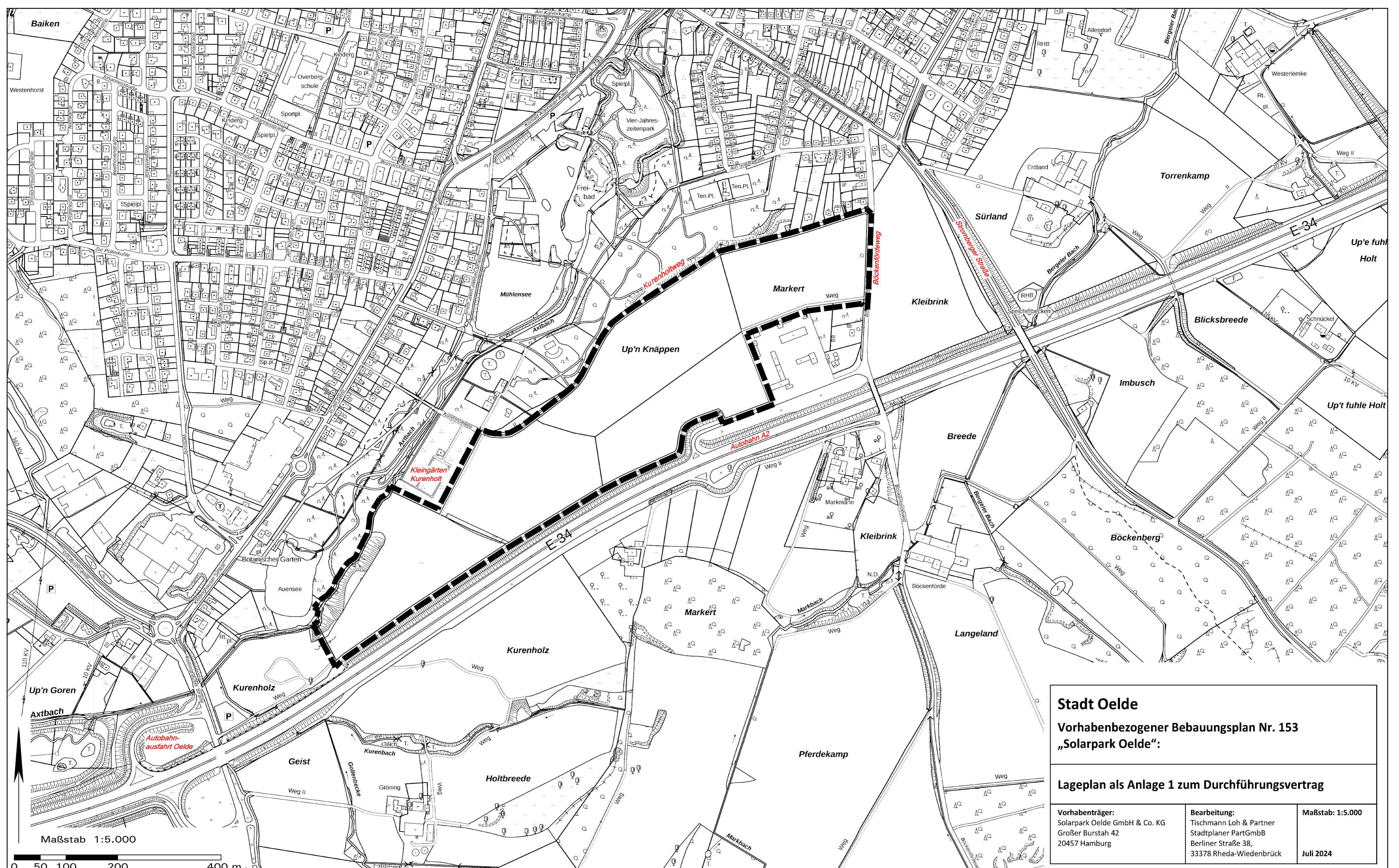
Bürgermeisterin

Geschäftsführer

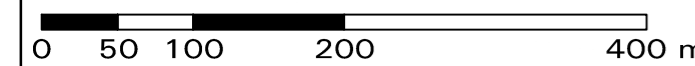
In Vertretung:

\_\_\_\_\_  
André Leson

Stadtbaurat



Maßstab 1:5.000



<p><b>Stadt Oelde</b>  <b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 153</b>  <b>„Solarpark Oelde“:</b></p>		
<p><b>Lageplan als Anlage 1 zum Durchführungsvertrag</b></p>		
<p><b>Vorhabenträger:</b>          Solarpark Oelde GmbH &amp; Co. KG          Großter Burstah 42          20457 Hamburg</p>	<p><b>Bearbeitung:</b>          Tischmann Loh &amp; Partner          Stadtplaner PartGmbH          Berliner Straße 38,          33378 Rheda-Wiedenbrück</p>	<p><b>Maßstab: 1:5.000</b>   <b>Juli 2024</b></p>

## **ANLAGE 3**

### **Allgemeine Baubeschreibung Solarpark Oelde**

Im Rahmen des Projektes „Oelde“ ist die Errichtung und der Betrieb einer Photovoltaik-Freiflächenanlage mit einer Gesamtleistung von ca. 23 MWp geplant. Die zu errichtende Photovoltaik-Freiflächenanlage besteht aus nachfolgenden baulichen Komponenten:

1. Umzäunung mit Torzufahrten
2. Bau-/Servicestraßen
3. PV-Montagegestellen
4. PV-Modulen
5. String Wechselrichter/Generatoranschlusskasten (GAK)
6. Stationsgebäude (Wechselrichter/Trafostation/Übergabestation)
7. Kabelgräben

Diese Baubeschreibung beruht auf dem aktuellen Planungsstand und kann sich bei Fortschreiten des Projektstandes noch ändern.

#### **Zu 1. Umzäunung mit Torzufahren**

Um die Anlage wird umlaufend ein Zaun mit einer Höhe von ca. 2,00 m errichtet. Der Zaun wird als Maschendraht-Zaun ausgeführt. Die Zaunpfosten werden in einem Achsabstand von ca. 2,50 m errichtet. Die Gründung erfolgt per Erdbohrung mit einer Tiefe von ca. 80 cm. Die Löcher werden mit Beton aufgefüllt. Als Zufahrt werden Schwenktore mit einer Gesamtbreite von 5,00 m in die Umzäunung integriert. Die Pfosten der Zaun-Tore werden auf Streifenfundamente gegründet.

#### **Zu 2. Bau-/Servicestraßen**

Auf der Baufläche werden für die Bauphasen ca. 4,00 m breite Baustraßen errichtet. Die Baustraßen bestehen in Abhängigkeit von der Tragfähigkeit aus einer bis zu 400 mm dicken Tragschicht aus Naturschotter. Die Baustraßen bleiben nach Errichtung weitestgehend erhalten, und werden für den Service im Rahmen der Betriebsphase genutzt.

#### **Zu 3. PV-Montagegestelle**

Die Montage der PV-Module erfolgt auf einer verzinkten Stahlkonstruktion. Die Flächen haben unterschiedliche Ausrichtungen. Der süd-westliche Teil besteht aus einer Ost-West Konstruktion mit einer Modulneigung von 10°. Der weitere Bereich hat eine Süd-Ausrichtung mit einem Anstellwinkel von 15°. Die Stahlkonstruktion besteht aus den Modultragschienen, Längs- bzw. Querträgern, Diagonalaussteifungen und Ramppfosten.

Die Pfosten werden als Ramppfähle in den Boden eingebracht und haben eine Einbindetiefe in den Boden von bis zu 2,00 m. In Abhängigkeit von der Baustatik beträgt der Achsabstand der Ramppfosten in O-W Richtung ca. 2,50 bis 4,00 m, in Nord-Süd-Richtung ca 4,00 m.

#### Zu 4. PV-Modul

Auf die Stahlkonstruktion werden gerahmte PV-Module mit den Abmessungen von ca. 2384x1134x30 mm aufgebracht. Die Anordnung erfolgt im Hochkant-Format, es werden 3 Modulreihen übereinander angeordnet.

Für den nach Süd ausgerichteten Teil ergibt sich aufgrund der Anordnung und dem Abstand der Modulunterkante zum Boden von 80 cm eine Gesamthöhe von maximal 4,00 m (GHmax. 4,0 m) gemäß dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 153, Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen, Punkt B. 2.2 Höhe baulicher Anlagen in Meter über gewachsenem Gelände. Die Reihen untereinander haben einen Abstand von 2,5 m.

Für den nach Ost-West ausgerichteten Teil ergibt sich aufgrund der Anordnung und dem Abstand der Modulunterkante zum Boden von 80 cm eine Gesamthöhe von maximal 4,00 m (GHmax. 4,0 m) gemäß dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 153, Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen, Punkt B. 2.2 Höhe baulicher Anlagen in Meter über gewachsenem Gelände. Die Reihen untereinander haben einen Abstand von 1,5 m.

#### Zu 5. String-Wechselrichter/Generatoranschlusskasten

An der Unterkonstruktion bzw. unterhalb der Solarmodule erfolgt die Installation von String-Wechselrichtern bzw. Generatoranschlusskästen. Hier werden die von den PV-Modulen kommenden String-Verkabelungen zusammengeführt und unterirdisch in Kabelgräben bis zu den Stationsgebäuden geführt.

#### Zu 6. Stationsgebäude (Wechselrichter/Trafostation/Übergabestation)

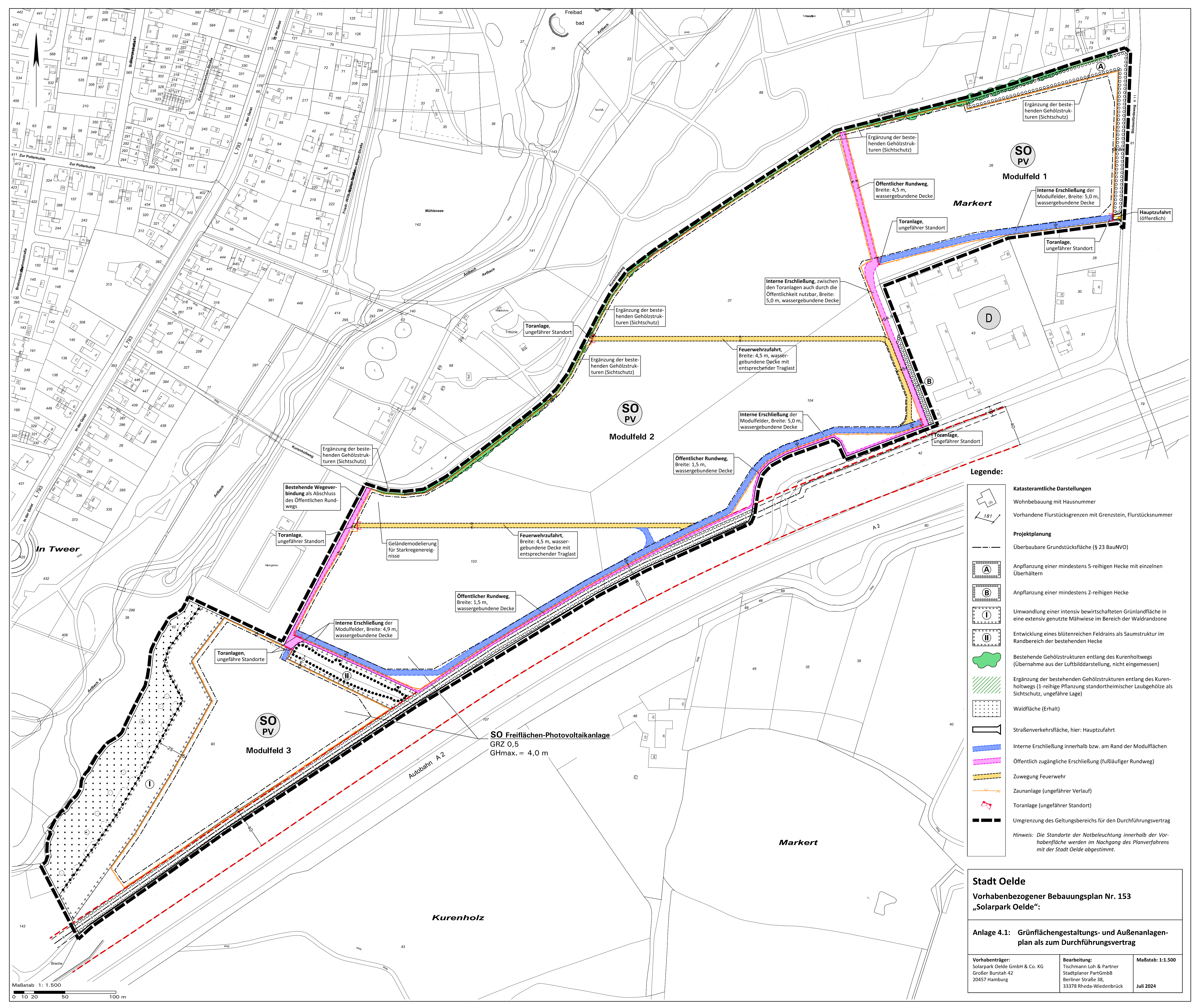
Es werden im Rahmen des Projektes 6 Stationsgebäude errichtet. Die Stationsgebäude haben eine Abmessung von ca. L/B/H 6,20/2,60/3,00 m und werden als Beton/Stahl-Fertigteilkonstruktion errichtet. Die Gründung erfolgt mit Punktfundamenten.

Die Aufnahme von ggf. austretenden Ölen ist über eine Ölauffangwanne gesichert. Eintretendes Regenwasser wird hierbei in einen Sickerschacht neben dem Stationsgebäude geführt. Am Ablauf der Ölauffangwanne ist ein Ölabscheider installiert, welcher sicherstellt, dass nur Regenwasser und nicht ggf. austretende Öle in den Boden gelangen.

#### Zu 7. Kabelgräben

Die Kabelführung zwischen den Modulreihen sowie zu den Stationsgebäuden erfolgt unterirdisch.

Hierzu werden Kabelgräben in offener Bauweise mit einer Tiefe mindestens 1,0 m und einer Breite bis zu 1,0 m hergestellt. Die Kabelgräben werden wieder verfüllt.



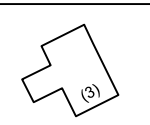
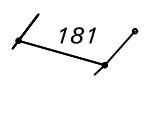

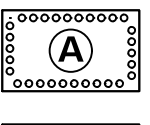
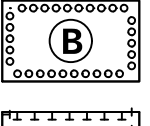
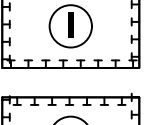
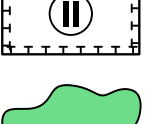

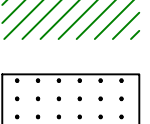
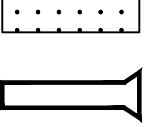
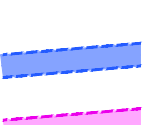

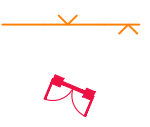




SO PV  
Modulfeld 1

SO PV  
Modulfeld 2

SO PV  
Modulfeld 3

SO Freiflächen-Photovoltaikanlage  
GRZ 0,5  
GHmax. = 4,0 m

**Legende:**

-  **Katasteramtliche Darstellungen**  
Wohnbebauung mit Hausnummer
  -  **Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücknummer**
  - Projektplanung**
  -  Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
  -  Anpflanzung einer mindestens 5-reihigen Hecke mit einzelnen Überhällern
  -  Anpflanzung einer mindestens 2-reihigen Hecke
  -  Umwandlung einer intensiv bewirtschafteten Grünlandfläche in eine extensiv genutzte Mähwiese im Bereich der Waldrandzone
  -  Entwicklung eines blütenreichen Feldrains als Saumstruktur im Randbereich der bestehenden Hecke
  -  Bestehende Gehölzstrukturen entlang des Kurenholtwegs (Übernahme aus der Luftbilddarstellung, nicht eingemessen)
  -  Ergänzung der bestehenden Gehölzstrukturen entlang des Kurenholtwegs (1-reihige Pflanzung standortheimischer Laubgehölze als Sichtschutz, ungefähre Lage)
  -  Waldfläche (Erhalt)
  -  Straßenverkehrsfläche, hier: Hauptzufahrt
  -  Interne Erschließung innerhalb bzw. am Rand der Modulflächen
  -  Öffentlich zugängliche Erschließung (fußläufiger Rundweg)
  -  Zuwegung Feuerwehr
  -  Zaunanlage (ungefährer Verlauf)
  -  Toranlage (ungefährer Standort)
  -  Umgrenzung des Geltungsbereichs für den Durchführungsvertrag
- Hinweis: Die Standorte der Notbeleuchtung innerhalb der Vorhabenfläche werden im Nachgang des Planverfahrens mit der Stadt Oelde abgestimmt.*

**Stadt Oelde**  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 153  
„Solarpark Oelde“:

**Anlage 4.1: Grünflächengestaltungs- und Außenanlagenplan als zum Durchführungsvertrag**

<b>Vorbauträger:</b> Solarpark Oelde GmbH & Co. KG Großer Burstah 42 20457 Hamburg	<b>Bearbeitung:</b> Tischmann Loh & Partner Stadtplaner PartGmbH Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück	<b>Maßstab: 1:1.500</b>  Juli 2024
---	--	--

Maßstab 1: 1.500  
0 10 20 50 100 m

**Modulfeld 1**  
 Modulanzahl: ca. 6.885  
 Leistung: ca. 4.180 kWp

**Modulfeld 2**  
 Modulanzahl: ca. 26.136  
 Leistung: ca. 15.633 kWp

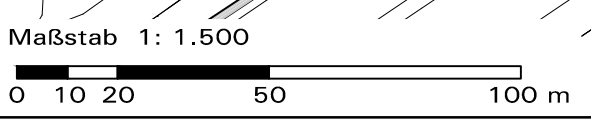
**Modulfeld 3**  
 Modulanzahl: ca. 5.022  
 Leistung: ca. 3.013 kWp

- Legende:**
- Katasteramtliche Darstellungen**
  - Wohnbebauung mit Hausnummer
  - Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer
  - Projektplanung**
  - Sondergebiet (SO) (§ 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung: „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ (Modulflächen 1 bis 3)
  - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
  - Photovoltaikmodule
  - Trafostation
  - Anpflanzung einer mindestens 5-reihigen Hecke mit einzelnen Überhälfen
  - Anpflanzung einer mindestens 2-reihigen Hecke
  - Umwandlung einer intensiv bewirtschafteten Grünlandfläche in eine extensiv genutzte Mähwiese im Bereich der Waldrandzone
  - Entwicklung eines blütenreichen Feldrains als Saumstruktur im Randbereich der bestehenden Hecke und Erhalt der Gehölze
  - Waldfläche (Erhalt)
  - Straßenverkehrsfläche, hier: Hauptzufahrt
  - Interne Erschließung innerhalb bzw. am Rand der Modulflächen
  - Öffentlich zugängliche Erschließung (fußläufiger Rundweg)
  - Zuwegung Feuerwehr
  - Zaunanlage (ungefährer Verlauf)
  - Toranlage (ungefährer Standort)
  - Leitungstrasse Hauptwasserleitung (VGW) mit Schutzstreifen und Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (geplanter Verlauf)
  - Anbaufreie Zone zur Autobahntrasse A 2
  - Umgrenzung des Geltungsbereichs
- Hinweis: Die Standorte der Notbeleuchtung innerhalb der Vorhabenfläche werden im Nachgang des Planverfahrens mit der Stadt Oelde abgestimmt.*

**Stadt Oelde**  
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 153  
 „Solarpark Oelde“:

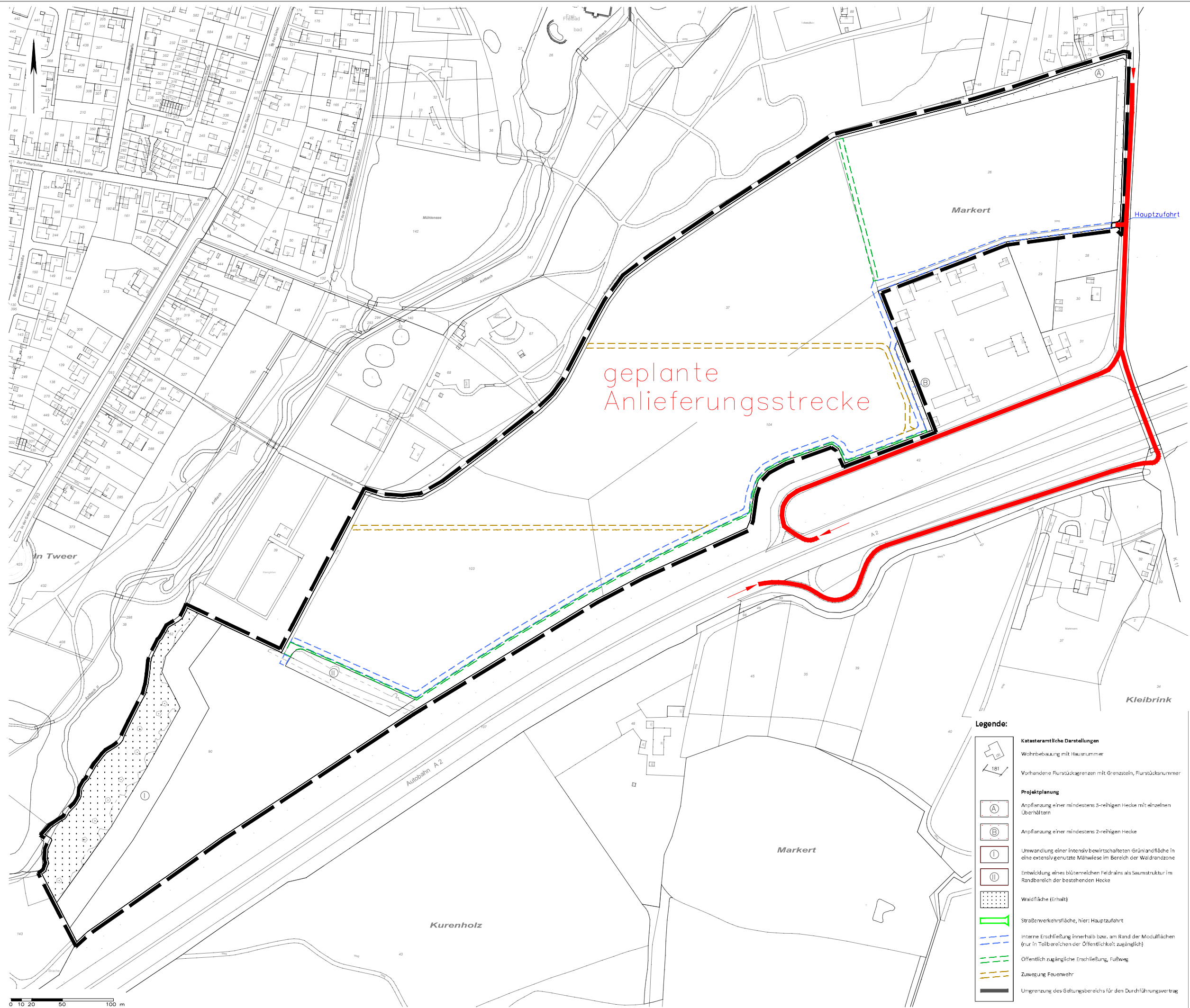
**Anlage 4.2: Auszug aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan**

Vorhabenträger: Solarpark Oelde GmbH & Co. KG Großer Burstah 42 20457 Hamburg	Bearbeitung: Tischmann Loh & Partner Stadtplaner PartGmbH Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück	Maßstab: 1:1.500 Juli 2024
--	---	-------------------------------


















# Anlage 5: Verkehrsführung

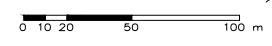


geplante  
Anlieferungsstrecke

Hauptzufahrt

### Legende:

-  **Katasteramtliche Darstellungen**
-  Wohnbebauung mit Hausnummer
-  Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer
- Projektplanung**
-  Anpflanzung einer mindestens 5-reihigen Hecke mit einzelnen Überhältern
-  Anpflanzung einer mindestens 2-reihigen Hecke
-  Umwandlung einer intensiv bewirtschafteten Grünlandfläche in eine extensiv genutzte Mähwiese im Bereich der Waldrandzone
-  Entwicklung eines blütenreichen Feldrains als Saumstruktur im Randbereich der bestehenden Hecke
-  Waldfläche (Erhalt)
-  Straßenverkehrsfläche, hier: Hauptzufahrt
-  Interne Erschließung innerhalb bzw. am Rand der Modulflächen (nur in Teilbereichen der Öffentlichkeit zugänglich)
-  Öffentlich zugängliche Erschließung, Fußweg
-  Zuweisung Feuerwehr
-  Umgrenzung des Geltungsbereichs für den Durchführungsvertrag



**Infoblatt zu Urheberrechten des Architekten**

Die Urheber von Werken der Literatur, der Wissenschaft und der Kunst genießen für ihre Werke Schutz nach Maßgabe des Urhebergesetzes (UrhG). Zu den geschützten Werken können auch Arbeiten von Architekten gehören. Das UrhG beinhaltet zwei Normen, die ein Urheberrecht des Architekten begründen können:

Urheberrecht besteht einerseits an einem Werk der bildenden Künste, einschließlich der Werke der Baukunst, § 2 Abs. 1 Nr. 4 UrhG. Werke der Baukunst sind in der Praxis eher selten anzutreffen. Ein Beispiel ist etwa der Berliner Hauptbahnhof. Das Schutzrecht des Architekten besteht hier direkt am **Gebäude**, mit der Konsequenz, dass Änderungen am Bauwerk nicht ohne weiteres möglich sind. Sogenannte Alltagsbauten sind im Normalfall nicht geschützt.

Ein Schutzrecht kann ebenfalls über § 1 Nr. 7 UrhG entstehen. Die Norm bestimmt, dass Darstellungen wissenschaftlicher oder technischer Art, wie **Zeichnungen, Pläne, Karten**, Skizzen, Tabellen und plastische Darstellungen urheberrechtlich geschützt sind. Maßgeblich für das Entstehen des Schutzrechts ist die sog. „Schaffentiefe.“ Wird diese erreicht, tritt die Schutzwirkung des UrhG automatisch ein. Das Urheberrecht muss anders als verwandte Schutzrechte wie Patente oder Gebrauchsmuster zu seiner Entstehung nicht in ein Register eingetragen werden. Im Falle des § 1 Nr. 7 UrhG entsteht das Urheberrecht nicht am Gebäude selbst, sondern an den Plänen/ Zeichnungen. Diese können dann nur in den Schranken des Urheberrechts benutzt werden. Werden diese überschritten, können im Extremfall strafbare Handlungen vorliegen. Aber selbst wenn die Schwelle zur Strafbarkeit verfehlt wird, kann der „Verletzte“ sich regelmäßig Schadensersatzansprüchen des Urhebers ausgesetzt sehen.

## Vereinbarung

Zwischen

der Stadt Oelde, Ratsstiege 1, 59302 Oelde, vertreten durch die Bürgermeisterin,

- nachfolgend „Stadt“ genannt –

und

Solarpark Oelde GmbH & Co. KG, Großer Burstah 42, 20457 Hamburg,  
vertreten durch die persönlich haftende Gesellschafterin THEE PE Verwaltungs GmbH,  
geschäftsansässig ebenda,  
diese vertreten durch die Geschäftsführer Thomas Walther und Klaus-Peter Lehmann oder einen  
Geschäftsführer und eine/n Prokurist/in,

- nachfolgend „Vertragspartner zu 2.“ genannt –

wird folgende Vereinbarung geschlossen:

### Präambel

Der Vertragspartner zu 2. plant die Durchführung des folgenden Vorhabens:

Solarpark Oelde, vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 153.

Hierüber werden die Parteien gegebenenfalls – bei Einigkeit in allen Punkten - künftig einen gesonderten Durchführungsvertrag gemäß §§ 12 Abs. 1 und 11 BauGB schließen. Für die Verwirklichung des Vorhabens ist zunächst die Aufstellung/Änderung eines (ggf. vorhabenbezogenen) Bauleitplanes/ städtebaulichen Konzeptes erforderlich. Soweit der Vertragspartner zu 2. hierzu selbst Planungsleistungen erbringt oder Verträge mit Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüros schließt, die sich auf Planungs- und Gutachterleistungen für das o.g. Vorhaben beziehen, werden die nachfolgenden Regelungen getroffen.

### § 1

Dem Vertragspartner zu 2. ist bekannt, dass seine Leistungen die Grundlage für ein amtliches Werk (Bauleitplan/Satzung) im Sinne von § 5 des Urheberrechtsgesetzes darstellen, das im amtlichen Interesse zur allgemeinen Kenntnisnahme zu veröffentlichen ist.

Soweit das Werk urheberrechtlich schutzfähig ist, räumt der Vertragspartner zu 2. der Stadt Oelde daher unentgeltlich sämtliche erforderlichen Nutzungsrechte an dem zu erstellenden Werk zeitlich, räumlich und inhaltlich unbeschränkt sowie das Erstveröffentlichungsrecht ein.

Der Vertragspartner zu 2. stimmt zu, dass das Werk gegebenenfalls im Internet, beispielsweise über ein zentrales Internetportal des Landes Nordrhein-Westfalen, zugänglich gemacht wird.

## § 2

Der Vertragspartner zu 2. verpflichtet sich gegenüber der Stadt, in allen Verträgen mit Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüros, die sich auf Planungs- und Gutachterleistungen für die in diesem Vertrag näher bezeichneten Flächen beziehen, Folgendes zu vereinbaren:

*„Die Stadt Oelde hat das Recht, die Unterlagen mit sämtlichen Voruntersuchungen der Architektur, Planungs- und Ingenieurbüros für die erforderlichen Planungs- und Bauleistungen zum vorgesehenen Zweck der Bauleitplanung und deren anschließender Realisierung zu nutzen und zu ändern. Die Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüros und ihre Rechtsnachfolger sind gegenüber der Stadt Oelde verpflichtet, Abweichungen von den Unterlagen zu gestatten. Die Stadt Oelde wird ihr Nutzungsinteresse mit dem Bestandsinteresse des Urheberberechtigten abwägen und eine möglichst geringe Beeinträchtigung des urheberrechtlich geschützten Werkes anstreben. Dies gilt auch für das ausgeführte Werk. Vor einer wesentlichen Änderung oder Erweiterung der Planunterlagen und des ausgeführten Werkes sind die Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüros von der Stadt Oelde, soweit zumutbar, zu hören. § 14 Urheberrechtsgesetz bleibt hiervon unberührt.*

*Veröffentlichungen dürfen die Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüros nur unter Namensangabe auch der Stadt vornehmen. Die Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüros bedürfen zu Veröffentlichungen der Einwilligung der Stadt Oelde. Diese kann ihre Einwilligung nur aus wichtigen Gründen verweigern. Die vorgenannten Absätze gelten auch, wenn das Vertragsverhältnis zwischen dem Vorhabenträger und den Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüros, gleich aus welchem Grund, vorzeitig endet. Die Wahrnehmung der vorgenannten Rechte durch die Stadt Oelde ist mit den vereinbarten Honoraren abgegolten. Die Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüros machen keine weiteren urheberrechtlichen Ansprüche gegenüber der Stadt Oelde geltend.“*

Der Vertragspartner zu 2. verpflichtet sich, die mit Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüros geschlossenen Verträge, die sich auf Planungs- und Gutachterleistungen für die in diesem Vertrag näher bezeichneten Flächen beziehen, auf Verlangen der Stadt unverzüglich in Kopie bei der Stadt einzureichen.

## § 3

Der Vertragspartner zu 2. sichert der Stadt zu, dass diese die schutzrechtsfähigen Werke Dritter (z. B. Urheberrechte an Gutachten, Planungen etc.), die der Vertragspartner zu 2. beauftragt hat und

zum Zwecke der Bauleitplanung und des Baugenehmigungsverfahrens der Stadt überlässt, zu den vorgenannten Zwecken ohne die Verletzung gewerblicher Schutzrechte uneingeschränkt nutzen, verwerten und ändern kann.

Soweit die Stadt für eine Verletzung solcher gewerblichen Schutzrechte von Dritten in Anspruch genommen wird, kann sie verlangen, dass der Vertragspartner zu 2. sie von dieser Inanspruchnahme freistellt. Die Stadt wird solche Ansprüche Dritter nicht anerkennen oder befriedigen, ohne dem Vertragspartner vorher Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Der Vertragspartner zu 2. verpflichtet sich, sich hinsichtlich der Auswahl ggf. zu beauftragender Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüros im Vorfeld mit der Stadt Oelde abzustimmen.

Oelde, 13.12.2023

Hamburg, 08.12.2023

Für die Stadt Oelde

Für den Vertragspartner zu 2.

Die Bürgermeisterin

Thomas Walther, Klaus-Peter Lehmann

In Vertretung

  
\_\_\_\_\_

  
\_\_\_\_\_

## Nutzungsvertrag

zur Errichtung und zum Betrieb des Solarparks Oelde

zwischen

[REDACTED]

- im Folgenden „Grundstückseigentümer“ genannt -

und

**Solarpark Oelde GmbH & Co. KG**

Großer Burstah 42, 20457 Hamburg

vertreten durch die persönlich haftende Gesellschafterin THEE PE Verwaltungs GmbH, geschäftsansässig ebenda, diese vertreten durch die Geschäftsführer Thomas Walther und Klaus-Peter Lehmann oder einen Geschäftsführer und eine/n Prokurist/in

- im Folgenden „Betreiber“ genannt -

- zusammen auch „Parteien“ genannt -

### Präambel

Der Betreiber beabsichtigt, in der Stadt Oelde, Landkreis Warendorf in Nordrhein-Westfalen, eine Photovoltaik-Freiflächenanlage inklusive sämtlicher Infrastruktur und den erforderlichen Zuwegungen und elektrischen Leitungen (im Folgenden „Solarpark“) zur Erzeugung von umweltfreundlicher Energie zu errichten und zu betreiben.


Zur Errichtung und zum Betrieb des Solarparks und der Infrastruktur benötigt der Betreiber eine Gestattung der Nutzung einer oder mehrerer Grundstücke.

Der Grundstückseigentümer gestattet dem Betreiber die Nutzung seines in § 1 bezeichneten Grundbesitzes nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen.

[REDACTED]

[REDACTED]

**Begriffsbestimmungen in alphabetischer Reihenfolge**

<b>Bank</b>	Die Bank, die die Errichtung des Solarparks finanziert, siehe § 6
<b>Baubeginn</b>	Beginn der Ramm- oder Erdarbeiten (für Wegebau oder Kabelverlegung oder für sonstige bauvorbereitende Maßnahmen), siehe § 4
<b>Betreibergesellschaft</b>	Die zum Zweck des Baus und Betriebs des Solarparks gegründete Gesellschaft in Form einer GmbH & Co. KG
<b>EEG</b>	Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz)
<b>Grundstückseigentümer</b>	Der jeweilige Eigentümer der in § 1 genannten Flurstücke
<b>Grundstück</b>	Sämtliche in § 1 Abs. 1 in der Tabelle aufgelisteten, im Eigentum des Grundstückseigentümers befindlichen Flächen
<b>Inbetriebnahme</b>	Die erstmalige Stromeinspeisung des vom Solarpark erzeugten Stroms, siehe § 7 Abs. 1
<b>Infrastrukturanlagen</b>	Sämtliche technischen Anlagen, insbesondere Fundament und Unterkonstruktion, Wechselrichter, Schalt- Mess- und Transformatoreinrichtungen, Übergabestationen, Telekommunikations- und Datenfernübertragungskabel, siehe auch § 1 Abs.1.1
<b>Kabel</b>	Elektrische Leitungen von und zum Solarpark und zum Netzverknüpfungspunkt, siehe auch § 1 Abs. 1.3
<b>Solarpark</b>	Der vom Betreiber in der Präambel spezifizierter Solarpark mit mehreren PV-Modulen nebst Infrastrukturanlagen samt allen dauerhaften Veränderungen des Grundstücks (z.B. auch etwaige Erdwälle, Hecken und Zäune)
<b>Umsatzsteuer</b>	Die Parteien gehen davon aus, dass die entgeltliche Nutzungsüberlassung des Grundstücks nicht der Umsatzsteuer unterliegt; alle Beträge des Vertrages für die Nutzungsüberlassung sind daher solche ohne evtl. gesetzliche Umsatzsteuer. 
<b>Zuwegungen</b>	Vom Betreiber zu errichtende und ggfs. auszubauende vorhandene Wege zur Verbindung des Solarparks mit dem öffentlichen Straßennetz, siehe auch § 1 Abs. 1.2



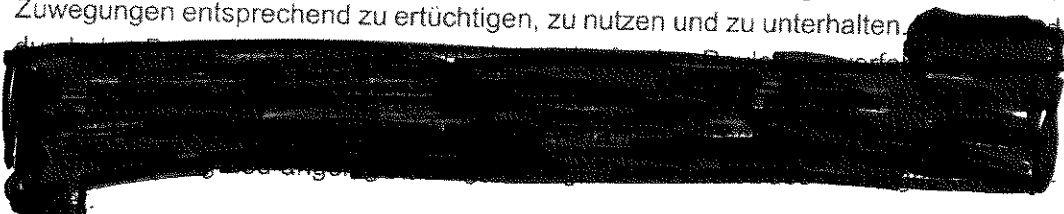

## § 1

## Vertragsgegenstand und Nutzungszweck

1. Gegenstand des Nutzungsvertrages ist die Gestattung der Nutzung des nachfolgend beschriebenen Grundbesitzes (im Folgenden auch einheitlich „**das Grundstück**“).

Gemarkung	Flur	Flurstück	Amtsgericht	Grundbuch von, BV Nr.	Größe in ha
Stadt Oelde	122	103	Beckum	Oelde Bl. 4361, BV 119	4,6684
Stadt Oelde	122	104	Beckum	Oelde Bl. 4361, BV 120	3,7474
Stadt Oelde	122	37	Beckum	Oelde Bl. 4361, BV 21	5,5790
Stadt Oelde	122	26	Beckum	Oelde Bl. 4361, BV 18	3,9910
					<b>17,9860</b>
<b>Für alle Berechnungen im Vertrag gelten aufgerundet 18 ha</b>					

Der Grundstückseigentümer gestattet dem Betreiber – unter Berücksichtigung der nachrangigen Erfordernisse der Grünpflege (hier insbesondere Bewuchs mit autochthonen Saaten, sowie ggf. Schafzucht) auf dem Grundstück die Vornahme aller im Zusammenhang mit Errichtung und Betrieb eines oder mehrerer Solarparks erforderlichen oder vom Betreiber für sinnvoll gehaltenen Nutzungen, insbesondere:

- 1.1 einen Solarpark bestehend aus PV-Modulen und der erforderlichen Infrastruktur (einschließlich Fundament und Unterkonstruktion sowie insbes. Wechselrichter nebst Schalt-, Mess- und Transformatoreinrichtungen, Übergabestationen, Telekommunikations- und Datenfernübertragungskabel, insgesamt „**Infrastrukturanlagen**“) zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben und ggf. durch eine entsprechende Anzahl anderer vergleichbarer oder technisch verbesserter PV-Module und / oder Infrastrukturanlagen zu ersetzen. Des Weiteren ist es dem Betreiber gestattet, den Solarpark zu seinem Schutz zu umzäunen inklusive Übersteigschutz und soweit erforderlich Kameraüberwachung. Eventuell erforderliche behördliche Genehmigungen holt der Betreiber eigenverantwortlich ein.
- 1.2 Befestigte Zuwegungen von bis zu 5 m Breite (i.d.R. als Schotterweg) von dem Solarpark nach § 1 Absatz 1.1 zum Anschluss an das öffentliche Straßennetz und zum Erreichen anderer Teile des Solarparks („**Zuwegungen**“) anzulegen bzw. vorhandene Zuwegungen entsprechend zu ertüchtigen, zu nutzen und zu unterhalten.
- 
- 1.3 Die Verlegung und den Betrieb von elektrischen Leitungen (im Folgenden: „**Kabel**“) von und zu dem Solarpark (ob auf dem Grundstück errichtet oder nicht) und zum Netzverknüpfungspunkt (NVP) des regionalen Netzbetreibers („**Netzbetreiber**“) sowie zu allen anderen dem Betrieb des Solarparks dienlichen Zwecken. Die Kabel sollen un-
- 



[REDACTED]

1.4 Das **Rollen von Pflanzen- und Baumbestand** auf dem Grundstück für die Bauzeit und ggfs. danach für den Wegebau, für die Verlegung von Kabeln, zur Vermeidung von Verschattung einzelner PV-Module und für sonstige Nutzungen im Zusammenhang mit Errichtung und / oder Betrieb des Solarparks, insbesondere für Reparaturen und Instandsetzungen der PV-Module und Infrastrukturanlagen. Der Bau der Anlage ist bodenschonend vorzunehmen.

1.5

[REDACTED]

Die derzeit geplante Lage des Solarparks und seiner Infrastrukturanlagen ergibt sich aus dem als **ANLAGE 1a** beigefügten vorläufigen Lageplan

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

2. Der Grundstückseigentümer gestattet dem Betreiber zu den Nutzungszwecken nach Absatz 1 das Grundstück im jeweils nach pflichtgemäßem Ermessen des Betreibers für erforderlich gehaltenen Umfang zu betreten und mit zur Errichtung und dem Betrieb von Solarparks üblichen Fahrzeugen (Achslast maximal 12 t) und Maschinen zu befahren oder von beauftragten Dritten betreten / befahren zu lassen (**Geh- und Fahrrecht**).

**§ 2**  
**Pflichten des Betreibers**

1. Der Betreiber ist verpflichtet, den Solarpark inkl. Infrastrukturanlagen und Kabeln nach den jeweils geltenden technischen Vorschriften zu installieren und zu betreiben

[REDACTED]

2. [REDACTED]

**§ 3**  
**Weitere Pflichten des Grundstückseigentümers**

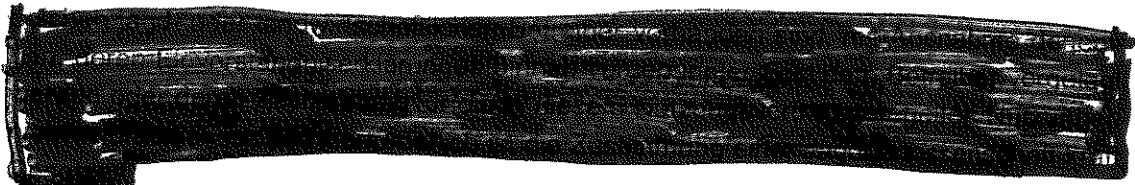



1. [REDACTED]

2. [REDACTED]

3. [REDACTED]


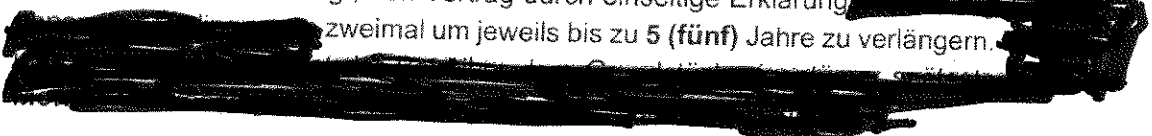
4. [REDACTED]

[REDACTED]

- 
5. 
6. 
7. 


§ 4

**Vertragsdauer, Baubeginn**





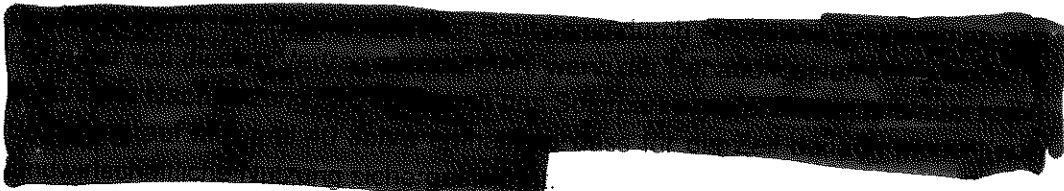
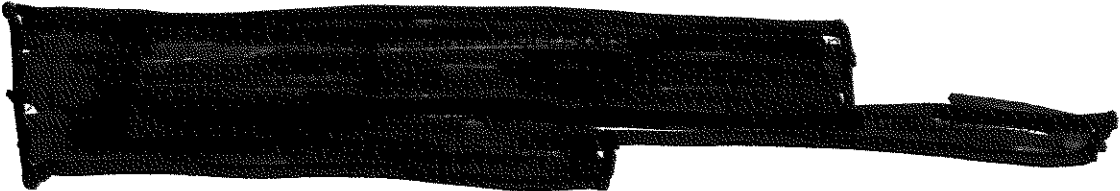

1. Die Laufzeit des Vertrages beträgt **30 (dreißig)** Jahre. Sie beginnt mit dem Tag der Unterzeichnung, wobei das Datum der letzten Unterschrift maßgeblich ist. Das Grundstück wird mit Vertragsbeginn zur Verfügung gestellt.
2. Der Betreiber ist berechtigt, den Vertrag durch einseitige Erklärung  zweimal um jeweils bis zu **5 (fünf)** Jahre zu verlängern. 

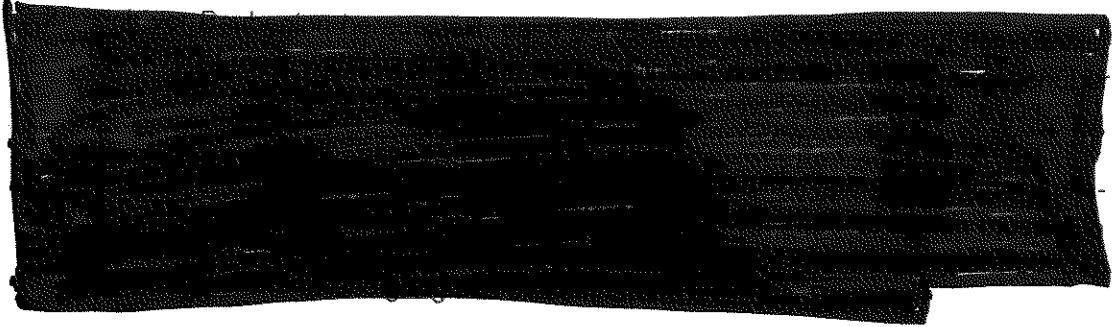
§ 5


**Rücktritt, Kündigung**

1. Beide Parteien können vom Vertrag zurücktreten, wenn nicht in einem Zeitraum von **5 (fünf) Jahren** nach Vertragsschluss die Baugenehmigung erteilt oder wenn der Bau nicht gemäß § 4 begonnen wurde. Der Betreiber hat das Genehmigungsverfahren unverzüglich 

zu beginnen und ohne schuldhaftes Zögern zu betreiben.

- 1.1 Die Frist für die Entstehung dieses Rücktrittsrechts kann der Betreiber um je ein weiteres Jahr verlängern, wenn der Betreiber dem Grundstückseigentümer vor Ablauf der jeweiligen Rücktrittsfrist ein Bereitstellungsentgelt   
 Mit dieser Abwendungsbefugnis kann der Betreiber das Kündigungsrecht des Grundstückseigentümers maximal für drei weitere aufeinanderfolgende Kündigungstermine abwenden. Das Kündigungsrecht gemäß nachstehendem Absatz 5.2 bleibt hiervon unberührt.
  - 1.2 Der Rücktritt durch den Grundstückseigentümer gemäß vorstehendem Abs. 1 ist ausgeschlossen, soweit und solange der Baubeginn deshalb nicht erfolgen kann, weil der Betreiber mit Rechtsmitteln (Widerspruch, Klage) gegen die Versagung der Baugenehmigung vorgeht. Des Weiteren ist der Rücktritt ausgeschlossen, soweit und solange die Genehmigung von Dritten angegriffen wird (Widerspruch, Klage) und darüber noch nicht rechtskräftig entschieden ist. Der Lauf der Rücktrittsfrist gemäß vorstehendem Abs. 1.1 ist in den vorgenannten Fällen ab Anhängigkeit des Rechtsmittels bis zur rechtskräftigen Entscheidung hierüber gehemmt. Der Betreiber wird den Grundstückseigentümer unverzüglich über eine Hemmung der Rücktrittsfrist in Textform informieren.
  - 1.3 Ungeachtet einer eventuellen Hemmung der Rücktrittsfrist nach vorstehendem Abs. 1.2 zahlt der Betreiber an den Grundstückseigentümer für den Zeitraum ab Eintritt der Hemmung bis zum Wiederaufleben der Rücktrittsfrist gemäß vorstehendem Abs. 2 jährlich ein Bereitstellungsentgelt   
 Nach Wiederaufleben der Rücktrittsfrist durch rechtskräftige Entscheidung gilt die dreimalige Abwendungsbefugnis gemäß vorstehendem Abs. 1.1 entsprechend.
  - 1.4 
2. Die Parteien sind sich einig, dass für die Dauer der festen Vertragslaufzeit gemäß vorstehendem § 4 Abs. 1 dieses Vertrages das Recht zur ordentlichen Kündigung dieses Nutzungsvertrages ausgeschlossen ist. Das Recht der Parteien zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.
  3.   




4. Der Grundstückseigentümer kann kündigen, wenn der Betreiber mit der Zahlung des gem. § 7 geschuldeten Entgelts oder eines Teilbetrages von mindestens der Hälfte des Jahresentgelts länger als drei Monate in Verzug ist. Die Wirksamkeit der Kündigung setzt voraus, dass der Grundstückseigentümer den Betreiber zuvor zweimal in Textform unter Androhung der Kündigung aus wichtigem Grund gemahnt hat, seiner Zahlungsverpflichtung binnen jeweils zwei Wochen nachzukommen.
5. Beide Parteien sind zur Kündigung berechtigt, wenn
  - 5.1 sich vor Baubeginn herausstellt, dass der Betrieb des Solarparks auf dem Grundstück durch behördliche Auflagen, Verbote oder Gesetzesänderungen unmöglich wird;
  - 5.2 die Inbetriebnahme gemäß § 7 nicht spätestens 10 (zehn) Jahre nach Vertragsunterzeichnung erfolgt ist;
6. 

**§ 6**

**Unterrichtungspflicht gegenüber der finanzierenden Bank**

Für den Fall, dass eine Partei den Nutzungsvertrag – aus welchen Gründen auch immer – vor vollständiger Rückführung der zur Finanzierung des Solarparks von der finanzierenden Bank (im Folgenden „Bank“) ausgereichten Kredite kündigen bzw. beenden will, ist die kündigende Partei verpflichtet, zuvor unverzüglich die Bank als Sicherungseigentümerin über die beabsichtigte Kündigung zu informieren. Der Bank ist dann Gelegenheit zu geben, binnen einer Frist von 2 Monaten ab Benachrichtigung selbst an die Stelle des Betreibers zu treten oder hierfür einen Dritten zu benennen (unter Einhaltung aller in diesem Vertrag für den Betreiber geltenden Verpflichtungen) und gleichzeitig soweit möglich eventuelle Kündigungsvoraussetzungen zu beseitigen. Sollte die Bank binnen der Frist weder selbst in den Nutzungsvertrag eintreten noch einen Dritten benennen, sind die Parteien berechtigt, die beabsichtigte Beendigung des Nutzungsvertrages herbeizuführen, insbesondere ihn zu kündigen. Der Betreiber wird dem Grundstückseigentümer auf Wunsch Namen und Anschrift der Bank mitteilen.



§ 7  
Entgelt

1. [REDACTED]  
[REDACTED] für alle ihm in diesem Nutzungsvertrag eingeräumten Rechte ein  
pauschales jährliches Entgelt. Die Zahlung beginnt [REDACTED]  
[REDACTED] Der Betreiber  
teilt dem Grundstückseigentümer den Zeitpunkt des Baubeginns unverzüglich schriftlich  
mit, sobald der Baubeginn feststeht. [REDACTED] Ende der  
[REDACTED]

1.1 Das jährliche Entgelt beträgt [REDACTED]  
[REDACTED]

1.2 [REDACTED]

1.3 [REDACTED]

1.4 [REDACTED]

2. [REDACTED]

2.1 [REDACTED]

[REDACTED]

2.2 [REDACTED]

[REDACTED]

2.3 [REDACTED]

3. [REDACTED]

4. [REDACTED]

5. [REDACTED]

6. Alle Zahlungen sind mit schuldbefreiender Wirkung auf folgendes Bankkonto des Grundstückseigentümers zu überweisen:

Bank: .....  
IBAN: .....

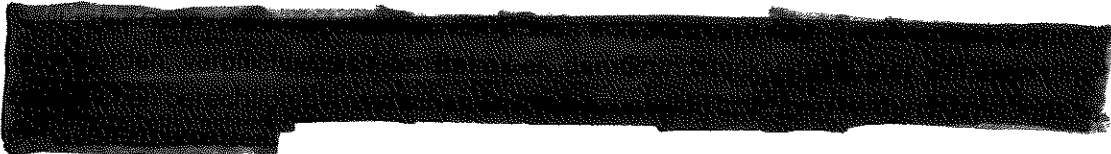
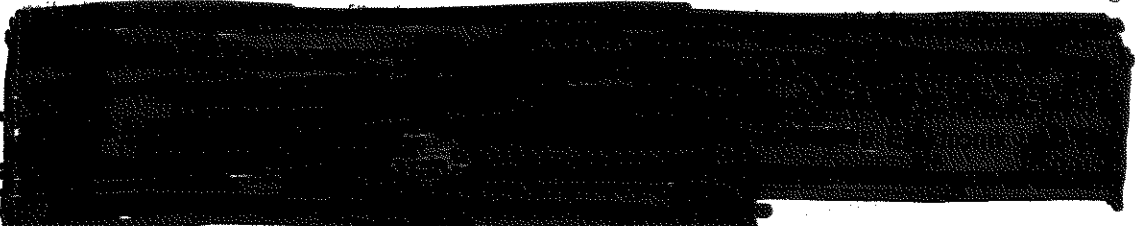

[REDACTED]

**§ 8  
Haftung, Schadensersatz, Versicherung**



1. [REDACTED]

2. [REDACTED]

[REDACTED]

3. 
4. Der Betreiber schließt spätestens bei Baubeginn eine Bauherren-Haftpflichtversicherung 
5. 
6. Vor und nach der Errichtung des Solarparks, sowie vor und nach dem Rückbau wird das Grundstück gemeinsam vom Grundstückseigentümer und Betreiber besichtigt und ein **Protokoll mit Fotodokumentation** über den Zustand der Flächen erstellt. Das Protokoll wird dem Grundstückseigentümer 14 Tage nach der Erstellung übermittelt.

#### § 9 Dingliche Sicherung

1. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, zur Sicherung der in diesem Nutzungsvertrag geregelten Rechte in gesonderter, notariell zu beglaubigender Urkunde eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Betreibers sowie eine inhaltsgleiche beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der finanzierenden Bank im Grundbuch eintragen zu lassen. 
  2. Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, die gleiche beschränkt persönliche Dienstbarkeit, die jeweils zugunsten des Betreibers und der finanzierenden Bank in das Grundbuch eingetragen wird, für den Fall, dass ein Dritter in diesen Nutzungsvertrag eintritt, zu bestellen. Dieser Dritte kann im Sinne von § 328 BGB die Bestellung der beschränkt persön-
- 



lichen Dienstbarkeit vom Grundstückseigentümer unmittelbar fordern, sobald der Vertragseintritt vollzogen ist; das Recht des Betreibers, Bewilligung und Eintragung zu Gunsten des Dritten zu fordern, bleibt unberührt. Zur Sicherung dieses veräußerlichen Anspruchs wird vom Grundstückseigentümer die Eintragung einer **Vormerkung** auf Bestellung dieser beschränkt persönlichen Dienstbarkeit bewilligt und beantragt.

- [REDACTED]
3. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich des Weiteren, auf seinen Grundstücken zugunsten des Solarparks – soweit jeweils nach dem Recht des Bundeslandes erforderlich und / oder zulässig – **Baulasten** im Baulastenverzeichnis für alle sich aus der Gesamtplanung und Errichtung des Solarparks eventuell ergebenden Baulasten (z.B. Wege-, Vereinigungsbaulasten) eintragen zu lassen. Soweit jeweils nach dem Recht des Bundeslandes eine Eintragung von Baulasten nicht vorgesehen ist, ist der Grundstückseigentümer verpflichtet, soweit für Errichtung und Betrieb des Solarparks erforderlich, beschränkt persönliche Dienstbarkeiten und / oder Vormerkungen auch zu Gunsten der jeweiligen Genehmigungsbehörde zu bewilligen und eintragen zu lassen.

4.

5.

6.

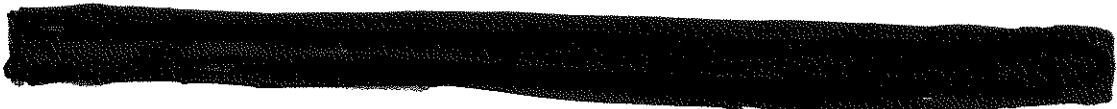
7. Wird der Nutzungsvertrag durch eine rechtswirksame Kündigung des Betreibers oder durch eine rechtswirksame Kündigung des Grundstückseigentümers, durch Erreichung des Laufzeitendes oder durch einvernehmliche Vertragsbeendigung beendet, muss der Betreiber auf seine Kosten die Löschung der zu seinen Gunsten bestellten dinglichen Rechte unverzüglich spätestens jedoch 3 (drei) Monate nach rechtswirksamer Kündigung veranlassen.
8. Die dinglichen Nutzungsrechte bestehen in folgenden Fällen unabhängig von den eingeräumten vertraglichen Nutzungsrechten: Im Falle der Beendigung des Nutzungsverhältnisses durch Ausübung gesetzlicher Sonderkündigungsrechte nach § 2135, 1056 Abs. 2

[REDACTED]

BGB, § 57a Zwangsversteigerungsgesetz oder § 111 Insolvenzordnung ist der Betreiber nicht zur Löschung der Dienstbarkeiten und Vormerkungen verpflichtet.

Die Parteien stellen des Weiteren klar, dass die dinglichen Rechte das Nutzungsrecht des Betreibers auch für den Fall absichern soll, dass das Grundstück vor seiner Überlassung an den Betreiber an einen Dritten veräußert wird und der Dritte nicht in diesen Nutzungsvertrag sowie der sich daraus ergebenden Pflichten eingetreten ist.

9. In den in Abs. 8 genannten Fällen bleiben die Dienstbarkeiten und die Vormerkungen bestehen und ein Lösungsanspruch kann frühestens nach Ablauf der vertraglich vereinbarten Festlaufzeit inklusive der Optionszeiten geltend gemacht werden. Dies gilt auch bei einer ordentlichen Kündigung des Nutzungsverhältnisses unter Berufung auf einen Verstoß gegen das Schriftformerfordernis.



#### § 10

#### **Sicherungsübereignung, Verzicht Verpächterpfandrecht**

1. Die Parteien sind sich einig, dass der auf dem Grundstück zu errichtende Solarpark inkl. Infrastrukturanlagen und Kabeln nicht in das Eigentum des Grundstückseigentümers übergeht, sondern der Betreiber den Solarpark inkl. Infrastrukturanlagen und Kabeln nur zeitlich befristet zu einem vorübergehenden Zweck und / oder in Ausübung eines Rechtes an dem Grundstück in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit für den Betreiber als Scheinbestandteil im Sinne des § 95 Abs. 1 BGB auf dem Grundstück errichten wird.
2. Dem Grundstückseigentümer ist bekannt, dass der Solarpark an die finanzierende Bank sicherungsübereignet wird.



#### § 11

#### **Selbsteintrittsrecht der Bank bei noch laufender Finanzierung**

1. Bei noch laufender Finanzierung wird für den Fall der Verwertung des Solarparks inkl. Infrastrukturanlagen und Kabeln als Sicherungsgut bzw., falls auch aus anderen Gründen der Betreiber den Solarpark nicht weiter betreibt, so dass ein Dritter in den Nutzungsvertrag eintritt, Folgendes vereinbart:
  - 1.1 Unter der Voraussetzung, dass der Dritte als künftiger Betreiber des Solarparks alle Rechte und Pflichten aus diesem Nutzungsvertrag übernimmt, stimmt der Grundstückseigentümer dem Eintritt des Dritten als Betreiber mit allen Rechten und Pflichten



ten in diesen Nutzungsvertrag anstelle des bisherigen Betreibers bereits jetzt unwiderruflich zu, vorbehaltlich eines **Widerspruchsrechts** für den Fall, dass begründete Zweifel an der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit dieses Dritten bestehen und somit zu befürchten steht, dass dieser Dritte diesen Vertrag nicht in gleicher Weise erfüllen wird, wie der Betreiber. Ein Widerspruch hat innerhalb einer **Frist von 2 (zwei) Wochen** nach Zugang der entsprechenden Eintrittserklärung gegenüber dem den Eintritt Erklärenden zu erfolgen; das Recht des Betreibers, einen anderen Dritten zu benennen, bleibt von einem Widerspruch unberührt. Der Betreiber bevollmächtigt unwiderruflich die Bank, den für die Vertragsübernahme erforderlichen Eintrittsvertrag mit dem Dritten zu schließen. Diese Vollmacht endet mit vollständiger Rückführung der von der Bank gewährten Kredite. Die Bank ist auch selbst berechtigt, anstelle des Betreibers in diesen Nutzungsvertrag einzutreten, wobei sie oder ein benannter Dritter jeweils anschließend berechtigt bleiben, erneut einen Dritten zu benennen, der dann nach den vorstehenden Regelungen in den Nutzungsvertrag eintritt. Der Grundstückseigentümer stimmt bereits jetzt der Vertragsübertragung auf die Bank zu. Ein Vertragseintritt wird erst wirksam, wenn die Bank gegenüber dem Grundstückseigentümer die Vertragsübernahme schriftlich angezeigt hat. Soweit der Nutzungsvertrag im Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Eintritts bereits gekündigt worden sein sollte, so kommt mit dem Eintritt ein neuer Vertrag mit gleichem Inhalt, den der Nutzungsvertrag zum Zeitpunkt der Wirksamkeit der Kündigung hatte, zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Benannten zu Stande.

- 1.2 Ein vom Betreiber bzw. dem Grundstückseigentümer mit einem Dritten geschlossener Nutzungsvertrag zwecks Eintritts in diesen Nutzungsvertrag bedarf zu seiner Wirksamkeit der Zustimmung der Bank.
- 1.3 Die Parteien verpflichten sich, über jede Vertragsübernahme nach diesem § 11 Abs. 1.1 oder Abs. 1.2 einen schriftformgerechten Nachtrag zu diesem Nutzungsvertrag abzuschließen. Der Nachtrag dient jedoch nur der Dokumentation und ist keine Wirksamkeitsvoraussetzung für die Vertragsübernahme.

2.



## § 12

### Rechtsnachfolger / Vertragsübertragung nach Rückführung der Finanzierung / Vorkaufsrecht des Grundstückseigentümers

1. Der Betreiber kann die Rechte und Pflichten aus diesem Nutzungsvertrag jederzeit ganz oder teilweise auf einen Dritten übertragen und durch diesen den Solarpark betreiben lassen. Unter der Voraussetzung, dass der Dritte als künftiger Betreiber des Solarparks alle



Rechte und Pflichten aus diesem Nutzungsvertrag übernimmt, stimmt der Grundstückseigentümer dem Eintritt des Dritten als Betreiber mit allen Rechten und Pflichten in diesen Nutzungsvertrag anstelle des bisherigen Betreibers bereits jetzt unwiderruflich zu, sofern er sein Vorkaufsrecht nicht ausübt.

Ein Vertragseintritt wird erst wirksam, wenn der Betreiber gegenüber dem Grundstückseigentümer die Vertragsübernahme schriftlich angezeigt hat. Die Parteien verpflichten sich, über die Vertragsübernahme einen schriftformgerechten Nachtrag zu diesem Nutzungsvertrag abzuschließen. Der Nachtrag dient jedoch nur der Dokumentation und ist keine Wirksamkeitsvoraussetzung für die Vertragsübernahme.

2. Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet in jedem Fall (d.h. unabhängig von einer laufenden oder zurückgeführten Finanzierung) bei einer Übertragung des Grundstücks, insbesondere einer Veräußerung, im Übertragungs-/Kaufvertrag folgende Klausel aufzunehmen:

*„Der Erwerber tritt in sämtliche Verpflichtungen ein, die sich aus dem Nutzungsvertrag vom ... nebst allen geschlossenen Nachträgen sowie den im Grundbuch eingetragenen beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten und Vormerkungen gegenüber dem jeweiligen Berechtigten, insbesondere gegenüber dem Betreiber und der Bank, ergeben. Der Erwerber verpflichtet sich, diese Verpflichtung einschließlich dieser Weitergabeverpflichtung seinerseits an jeden weiteren Erwerber weiterzugeben.“*

3. 

4. 

5. 

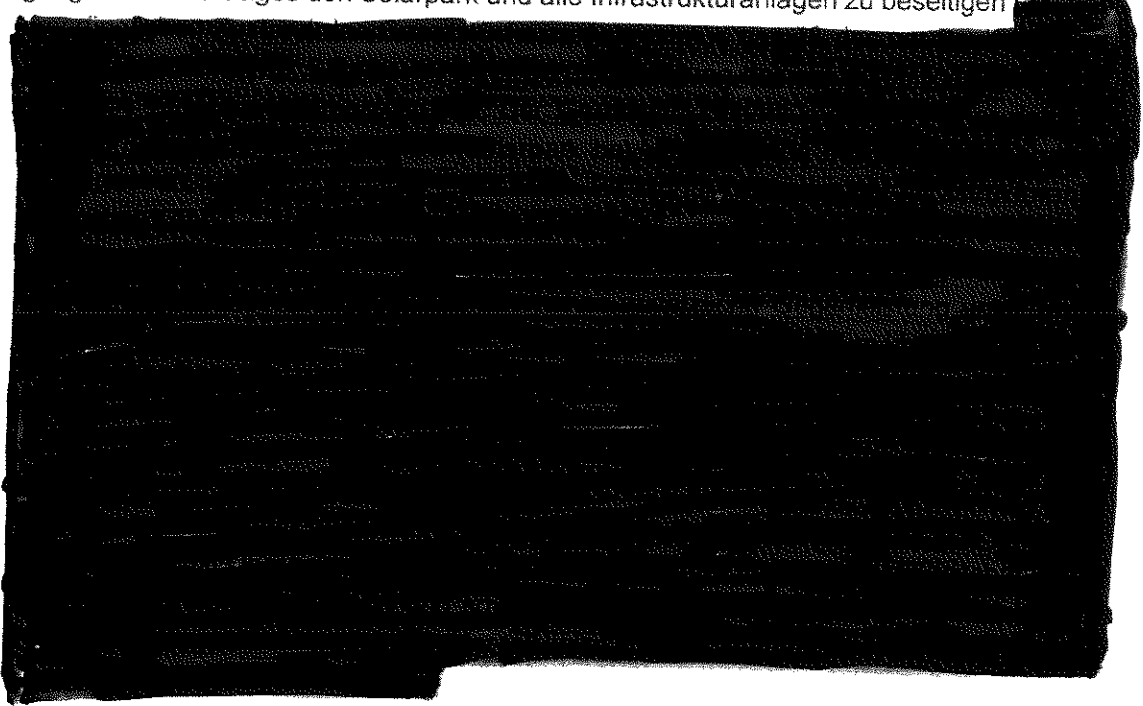




§ 14

**Rückbau des Solarparks; Übernahme durch Grundstückseigentümer**

1. Der Betreiber ist verpflichtet, innerhalb einer Frist von **6 (sechs) Monaten** nach Beendigung dieses Vertrages den Solarpark und alle Infrastrukturanlagen zu beseitigen und



2.



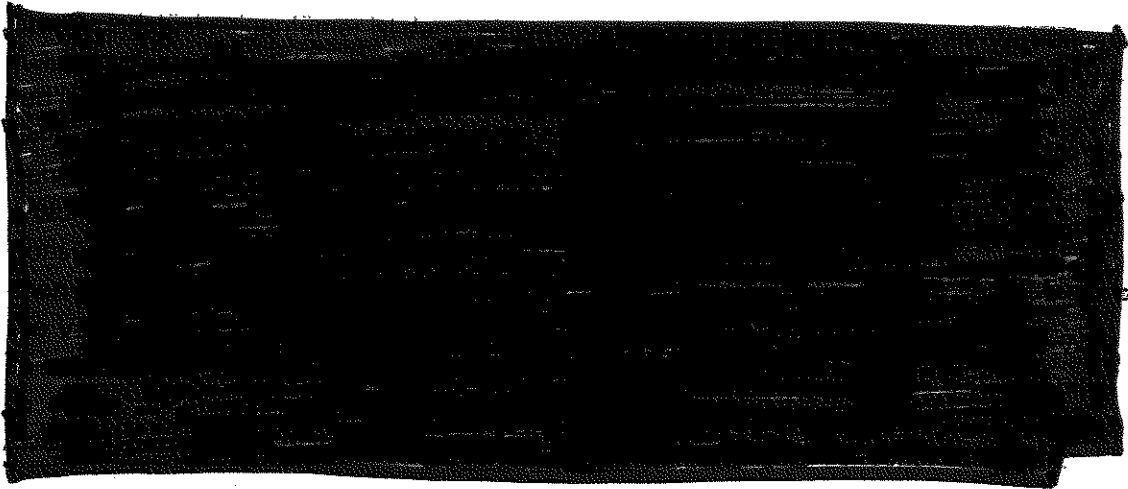
§ 15

**Kosten**

Aus der Planung des Solarparks sowie der Durchführung dieses Nutzungsvertrages, insbesondere der Bewilligung, Eintragung und Löschung von Dienstbarkeiten, Vormerkungen und ggf. Baulasten entstehende Kosten trägt der Betreiber.



**§ 16**  
**Datenverarbeitung**



**§ 17**  
**Schlussbestimmungen**

1. Nebenabreden sind nicht getroffen. Änderungen oder Ergänzungen dieses Nutzungsvertrages bedürfen der Schriftform gemäß § 127 BGB. Dies gilt auch für die Änderung des Schriftformerfordernisses selbst. Sofern sich nach Abschluss dieses Vertrages die den einzelnen Vertragsbestimmungen zu Grunde liegenden technischen oder wirtschaftlichen Verhältnisse einer Partei auf Dauer so ändern, dass einer Partei die Einhaltung der Bestimmungen nicht mehr zugemutet werden kann, werden die Parteien über Neuregelungen verhandeln und die betreffenden Vertragsbestimmungen einvernehmlich in angemessener Weise anpassen.
  
2. Sollte eine Bestimmung dieses Nutzungsvertrags oder eine später in ihn aufgenommene Bestimmung ganz oder teilweise nichtig sein oder werden oder sollte sich eine Lücke in diesem Nutzungsvertrag herausstellen, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Den Parteien ist die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs bekannt, wonach eine salvatorische Erhaltensklausel lediglich die Beweislast umkehrt. Es ist jedoch der ausdrückliche Wille der Parteien, die Wirksamkeit der übrigen Vertragsbestimmungen unter allen Umständen aufrechtzuerhalten und damit § 139 BGB insgesamt abzubedingen. Anstelle der nichtigen Bestimmung oder zur Ausfüllung der Lücke ist diejenige wirksame und durchführbare Regelung zu vereinbaren, die rechtlich und wirtschaftlich dem am nächsten kommt, was die Parteien gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck dieses Vertrags gewollt hätten, wenn sie diesen Punkt beim Abschluss des Vertrags bedacht hätten. Beruht die Nichtigkeit einer Bestimmung auf einem darin festgelegten Maß der Leistung oder der Zeit (Frist oder Termin), so ist die Bestimmung mit einem dem ursprünglichen Maß am nächsten kommenden rechtlich zulässigen Maß zu vereinbaren.



**§ 18  
Angebotsfrist**

[REDACTED]

**§ 19  
Aufschiebende Bedingung**

Der Nutzungsvertrag steht unter der aufschiebenden Bedingung der Eintragung der Kommanditbeteiligung des Grundstückseigentümers im Handelsregister der Solarpark Oelde GmbH & Co. KG (Hamburg HRA 124600). Der Nachweis des Eintritts der Bedingung erfolgt durch Übersendung eines unbeglaubigten Handelsregisterauszuges, in dem die Eintragung dokumentiert ist, per E-Mail vom Betreiber an den Grundstückseigentümer.

Folgende Anlagen sind Bestandteil dieses Nutzungsvertrages:

- ANLAGE 1a: vorläufiger Lageplan
- ANLAGE 1b: endgültiger Lageplan (wird nachgereicht)

- [REDACTED]: [REDACTED] Grundbuch, Bauf- und Altlasten
- [REDACTED]: [REDACTED]
- [REDACTED]: [REDACTED]

Hamburg, 19.05.2022

[REDACTED]

Solarpark Oelde GmbH & Co. KG  
-Betreiber-

Oelde, ... [REDACTED]

[REDACTED]

-Grundstückseigentümer-

[REDACTED]

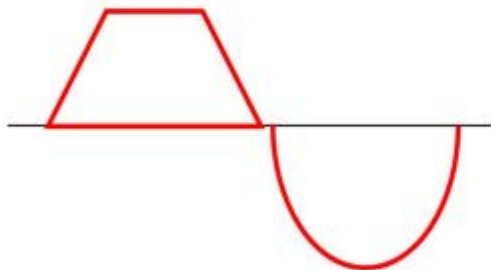
# SP Oelde:

## Konzept Oberflächenentwässerung (Skizze)

### Seitenansicht:

Wall,  
etwa 50 x 50 cm

Aushub,  
etwa 50 x 50 cm



### Ausführungsbereich:

