

# Von der Projektidee zum Raumordnungsvertrag für Freiflä- chen-Photovoltaikanlagen

## Erläuterung zum Mustervertrag

### Warum dieser Mustervertrag?

Die Energiewende ist eine zwingende und drängende gesellschaftliche Aufgabe. Sie ist alternativlos. Gleichzeitig gilt es aber auch, die Energiewende nachhaltig, raum- und umweltverträglich zu gestalten. Dies bedeutet u.a., die Ernährungssicherheit zu gewährleisten, die Flächeninanspruchnahme für Bauland und Infrastruktur zu minimieren und die Biodiversität nicht nur zu schützen, sondern auch zu fördern. Damit soll nicht nur Akzeptanz, sondern aktive Mitwirkung bei uns Bürgerinnen und Bürgern hergestellt werden!

Dieser Vertrag ist in diesem Geiste erstellt. Freiflächen-Photovoltaik kann verschiedene Ziele gleichzeitig erfüllen, je nachdem wie die Anlage ausgestaltet ist. Das Zauberwort heißt Mehrfachnutzung – also die gleichzeitige Nutzung der Fläche für verschiedene Zwecke, die miteinander kombiniert werden können. Grundsätzlich kombinierbar sind: Ernährung (Agri-PV), Biodiversität, Retention (d.h. der Rückhalt von Oberflächenabfluss auf der Fläche) sowie in einem gewissen Maße auch Erholung und Umweltbildung. Wie hoch die positiven Effekte sind bzw. ob sie überhaupt eintreten, hängt vom Anlagenkonzept und vom Standort ab.

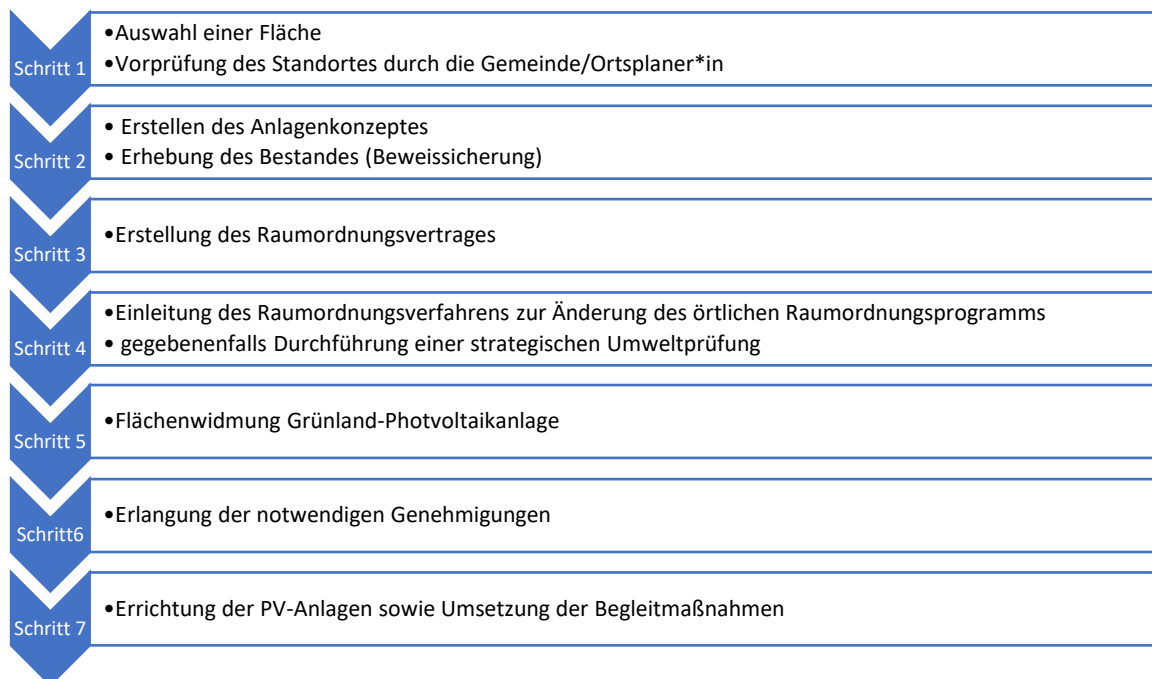
Dass nur geeignete Standorte ausgewählt werden, wird zum einen durch das einschlägige Sachprogramm für Anlagen über 2 ha Gesamtfläche des Landes Niederösterreich sichergestellt, für Anlagen unter 2 ha obliegt dies der Pflicht der Gemeinde im Rahmen der örtlichen Raumordnung. Die Gemeinden werden dabei durch einen Leitfaden unterstützt, der vom Land Niederösterreich bereitgestellt wird.

Dieser Vertrag nutzt die Möglichkeiten, die das Niederösterreichische Raumordnungsgesetz 2014 bietet, um die Ausgestaltung der Anlagen Richtung Nachhaltigkeit und Umweltverträglichkeit zu erreichen. Gleichzeitig wird mit diesem Vertrag Rechtssicherheit für die Standortgemeinde, Grundeigentümer\*innen und Anlagenbetreiber\*innen hergestellt, wobei die Rechte zwischen diesen Akteur\*innen bei der Anlagenerrichtung ausgewogen verteilt werden.

## Wann soll der Vertrag zum Einsatz kommen?

Der Vertrag sollte grundsätzlich bei jedem Vorhaben unabhängig von der Größe angewendet werden. Auch eine Anlage über 2 ha, die durch das Sachprogramm Freiflächen-Photovoltaikanlagen ermöglicht werden, bedarf einer entsprechenden Flächenwidmung durch die Gemeinde. BEVOR das Verfahren zur Änderung des Flächenwidmungsplans eingeleitet wird, wäre dieser Vertrag abzuschließen. Das setzt aber auch voraus, dass schon konkrete Vorstellungen bestehen, von wem und in welcher Form die Freiflächen-Photovoltaikanlagen errichtet werden. Der Vertrag begründet keinen Rechtsanspruch auf eine entsprechende Flächenwidmung.

Dieser Vertrag fußt auf der Annahme, dass Grundeigentümer\*innen und Anlagenbetreiber\*innen nicht dieselben Rechtspersonen sind. Dies wird in der Realität die häufigste Variante sein, da Betreiber\*innenfirmen Grundflächen mieten, um Anlagen zu errichten bzw. von Grundeigentümer\*innen auch eigene Firmen für den Anlagenbetrieb gegründet werden können. In jedem Fall ist die Gemeinde Vertragspartner. Der Vertrag ist in einer frühen Planungsphase zur Umsetzung eines Freiflächen-Photovoltaikprojektes, in Schritt 3 von insgesamt 7 Schritten anzuwenden. Jedenfalls ist er vor der Einleitung des Widmungsverfahrens abzuschließen. Zur Frage, welche Genehmigungen erforderlich sind, steht ein eigener Leitfaden des Landes NÖ zur Verfügung ([https://www.noel.gv.at/noe/Energie/eNu\\_Leitfaden\\_Photovoltaik\\_NOE\\_barrierefrei.pdf](https://www.noel.gv.at/noe/Energie/eNu_Leitfaden_Photovoltaik_NOE_barrierefrei.pdf)).



Dies bedeutet, dass einige Vorarbeiten zu leisten sind, damit der Vertrag abgeschlossen werden kann. Diese Vorarbeiten sollten gemeinsam zwischen den handelnden Akteur\*innen abgestimmt werden und umfassen:

- seitens der Gemeinde: eine erste Einschätzung durch den Ortsplaner/die Ortsplanerin, ob eine Anlage grundsätzlich realisierbar ist. Dabei ist der einschlägige Leitfaden des Landes Niederösterreich anzuwenden.
- Seitens des Grundeigentümers/der Grundeigentümerin: Meinungsbildung, ob eine PV-

Anlage geduldet wird, ob der Anlagenbetreiber/die Anlagenbetreiberin die entsprechenden Rechte erhalten soll und welche Mehrfachnutzungen eingedenk der Nutzungsmöglichkeiten nach Beseitigung der PV-Anlagen in Frage kommen.

- Seitens des Anlagenbetreibers/der Anlagenbetreiberin: es muss die Beweissicherung über den Zustand des Grundstücks erfolgen, ein konkretes Anlagenkonzept erstellt werden, Vorkehrungen für den Rückbau und die Entsorgung der Anlage gemäß der Bestimmungen dieses Vertrages getroffen werden. Darüber hinaus zieht der Anlagenbetreiber/die Anlagenbetreiberin erheblichen wirtschaftlichen Nutzen aus der PV-Anlage, weswegen die Schritte zur Erstellung des Vertrages durch ihn/sie zu bezahlen sind.
- Für alle: Für die Herstellung des Anlagenkonzeptes berät Sie die eNu mit ihren Dienstleister\*innen gerne, insbesondere was eine biodiversitätsfördernde Anlagengestaltung sowie die Umsetzung des Mustervertrages betrifft.

Der Vertrag ersetzt die einschlägigen Raumordnungsverfahren NICHT. Er hilft dabei, die Akzeptanz der Anlagen zu erhöhen, insbesondere wenn eine raum- und umweltverträgliche Ausgestaltung gewährleistet wird. Und er regelt die Rechte und Pflichten der Vertragsparteien, sollte eine Anlage tatsächlich errichtet werden. Dabei bieten die einzelnen Punkte des Vertrages eine Hilfestellung, woran bei der Errichtung einer Anlage mindestens gedacht werden soll. Es werden bei der Anwendung des Mustervertrages im Einzelfall jene Punkte gewählt, die für das gegenständliche Projekt angewendet werden sollen. Diese Hilfestellung ist umfassend, aber nicht abschließend und kann daher auch durch die Vertragsparteien ergänzt werden.

### **Welcher Geist steckt hinter diesem Mustervertrag? Welche Regelungen werden getroffen?**

Der Mustervertrag ist technologieoffen. Wenn allerdings eine Technologie gewählt wird, so werden die für den Umweltschutz relevanten Parameter des Anlagenkonzeptes in Abhängigkeit von der gewählten Anlagenart festgelegt. Darüber hinaus sind auch große Anlagen als Kumulation mehrerer kleinerer Anlagen zu denken (d.h. z.B. nicht einmal 10 ha, sondern dreimal 3,33 ha; sehr lange Modulreihen wären durch einen Wildtierkorridor zu unterbrechen etc.), sodass die Auswirkungen auf die Barrierewirkung für Wildtiere und auf das Landschaftsbild reduziert werden können.

Derzeit sind folgende Systeme verfügbar bzw. gängig, die sehr unterschiedliche Auswirkungen auf den Solarertrag, die möglichen Mehrfachnutzungen, Raum, Umwelt und Landschaftsbild haben. Es kann auch mehr als eine Anlagenart pro PV-Anlage vereinbart werden. In diesem Falle sind die Prozentanteile der Anlagenarten an der Gesamtfläche anzugeben:

- Solarzaun (senkrechte Aufstellung der starren Module möglichst in Nord-Süd-Richtung, fest aufgeständert);
- Tracker-System (Aufstellung der Modulreihen möglichst in Nord-Süd-Richtung, fest aufgeständert, um die Längsachse von Ost nach West zur Sonne hin nachführbar);
- fest aufgeständerte Anlage (normalerweise möglichst in Ost-West-Richtung mit nach Süden ausgerichteten, starren Modulen);
- nachgeführte Anlage (die Module werden punktförmig aufgeständert und können in alle Richtungen zur Sonne gedreht werden).

An Mehrfachnutzungen kommen verschiedene Aspekte in Frage:

- Ernährung (Agri-PV),
- Biodiversität,
- Retention (d.h. der Rückhalt von Oberflächenabfluss auf der Fläche),
- Erholungsnutzung und Umweltbildung.

Unabhängig von der Anlagenart ist jede Form der Fundamentierung unzulässig, die Anlagen müssen rückstandsfrei beseitigbar sein. Weitere wesentliche Parameter, die über die Auswirkungen der Anlage bestimmen und festgelegt werden müssen, sind:

- Anteil der PV-Module an der Grundstücksfläche: dieser darf 50% nicht übersteigen;
- Breite der Modulreihen, falls es solche gibt: im Stand der Technik derzeit ca. 7 m;
- der Reihenabstand: mind. 8 m bei Solarzäunen, sonst mind. 6 m begehbare Abstand zwischen den Modulreihen (Oberkante der einen und Unterkante der anderen Modulreihe);
- die Anlagenhöhe: bei Agri-PV max. 4 m hoch, sonst max. 3 m hoch;
- Bodenfreiheit unter den Modulreihen: am tiefsten Punkt mindestens 0,8 m;
- Mindestabstand der Modulreihen zur Grundstücksgrenze: mindestens die 1,5fache Anlagenhöhe;
- Länge der Modulreihen: Unterbrechen von Modulreihen alle 100 m (Korridore alle 100 m, mindestens 10% der Länge der Modulreihen, Sicherstellung der Durchlässigkeit für Menschen und Tiere (keine Einfriedung, die Verkürzung der Modulreihenlänge kann eine bessere Eingliederung in das Landschaftsbild und eine bessere Ausstattung mit Biodiversitätsflächen gewährleisten);
- Einfriedung: bei Zäunen mind. 20 cm Abstand zum Boden, max. Höhe aus Sicht des Landschaftsbildes 1,5 m, wo aus versicherungstechnischen Gründen möglich, Verzicht auf Zäune, kein Stacheldraht;
- Mindestnutzung bei Agri-PV, Versiegelungsverbot: Kulturarten Ackerbau, Sonderkulturen (z.B. Obst, Gemüse) auf mindestens 85-93% der Fläche oder Viehweide mit einem Besatz von mind. 1 GVE pro Hektar während mindestens 180 Tagen pro Jahr;
- Ausgestaltung der Biodiversitätsflächen (bei Agri-PV der Blühstreifen unter den Modulreihen) mit landschaftsökologischer Begleitung, welche durch die eNu organisiert wird;
- Erdkabel als Zuleitung zum Einspeisepunkt.

Im Mustervertrag wird die Ausgestaltung der Anlage vereinbart. Welche Festlegungen übernommen werden, ist dann auf Basis des Anlagenkonzeptes zu entscheiden. Dabei gilt es folgende Erwägungen zu berücksichtigen:

- Insbesondere auf landwirtschaftlich ertragreicheren Böden ist Agri-PV, also die Kombination von Photovoltaik und Landwirtschaft sinnvoll. Dabei ist unter dem Aspekt Ernährungssicherheit zu gewährleisten, dass die landwirtschaftliche Produktion in sich tragfähig ist und nicht zur Behübschung der Anlage dient. Die Kombination mit Sonderkulturen erlaubt mannigfache Zusatznutzen, z.B. Beschattung der Kulturen und deren Schutz vor Hagel und Unwettern. In wenig strukturierten, intensiv ackerbaulich genutzten Agrarlandschaften können PV-Anlagen und sie umgebende Heckenstrukturen auch Landschaftselemente und Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten darstellen.

- Nicht senkrecht aufgestellte PV-Module können zu einer Konzentration des Regenwasserabflusses entlang der unteren Kanten der PV-Modulreihen führen. Je nach Gelände und Untergrund sind daher Retentionsmaßnahmen auf der Fläche notwendig. Gegebenenfalls wäre ein entsprechendes Projekt seitens eines/r befugten Planer\*in zu erstellen.
- PV-Anlagen können mit umweltpädagogischen Maßnahmen zu Klimaschutz und Biodiversität verbunden werden. Dies ist als eine Option zu betrachten.
- Flächeninanspruchnahme für Bauland und Infrastruktur, insbesondere Bodenversiegelung ist ein drängendes Umweltproblem. PV-Anlagen dürfen dieses Problem nicht verschärfen. Die Vereinbarungen des Vertrages sind auch graphisch in einer Planskizze darzustellen, um ein ungefähres Bild über die Anlage zu gestalten, die bei der Erstellung der Einreichunterlagen im Widmungsfalle noch im Rahmen dieses Vertrages abgeändert werden kann.

Biodiversitäts-PV ist alternativ zu Agri-PV zu sehen, es können aber auch Nutzungs-kombinationen vereinbart werden. Gleichzeitig sind die dargestellten Festlegungen als Qualitätskriterien für einen nachhaltigen, raum- und umweltverträglichen Ausbau der Freiflächen-PV-Nutzung zu verstehen.

Neben der Ausgestaltung der Anlage werden eine Vielzahl von Rechten und Pflichten geregelt, die folgenden Zwecken dienen:

- einer zügigen und reibungslosen Errichtung der Anlagen, wenn die Gemeinde eine positive Widmungsentscheidung getroffen hat;
- einer Sicherstellung der Nutzung einschließlich von Sanktionen, falls dies nicht erfolgen sollte;
- einer Sicherstellung des Rückbaus der Anlage nach Betriebseinstellung, Rückwidmung und Wiederherstellung des Originalzustandes;
- der Regelung der Rechtswirksamkeit, der Wertsicherung, der Kostentragung sowie der mit der Anlagenerrichtung notwendigen Dienstbarkeiten.

Ein wesentlicher Aspekt, der im Vertrag unter Bestandvertrag subsummiert wird, ist die Frage von Pacht oder Miete. Die Vertragserrichter gehen davon aus, dass die Miete die passendere Rechtsform wäre. Dabei gilt es zu bedenken: Die Bezeichnung „Pacht“ für alle Bestandverträge landwirtschaftlicher Flächen ist üblich. Pacht ist die „entgeltliche Überlassung einer unverbrauchbaren Sache zu Gebrauch und Fruchtziehung“. Wesentliche Elemente des Pachtvertrages sind also die Überlassung einer nutzbaren Sache, etwa eines lebenden Unternehmens zur unternehmerischen Nutzung oder einer landwirtschaftlichen Fläche zur landwirtschaftlichen Nutzung. Die Nutzung einer landwirtschaftlichen Fläche für einen anderen Zweck, etwa für eine PV-Anlage oder ein Windrad ist nach Ansicht der Gerichte nicht als Pacht, sondern als Miete zu werten. Der Vertrag spricht von Bestandvertrag. Diese Bezeichnung umfasst Pacht und Miete, wäre aber zu spezifizieren.

### **Wie ist der Vertrag aufgebaut? Was ist auszufüllen?**

Der Vertrag besteht aus 14 Punkten mit zahlreichen Unterpunkten. Zahlreiche Inhalte sind einfach zu übernehmen und stellen jene Bestandteile eines Vertrages dar, die für ein rechtlich einwandfreies, umsetzbares und durchsetzbares Vertragswerk notwendig sind. Einige Inhalte insbesondere bei der Anlagenausgestaltung und bei finanziellen Verpflichtungen

sind alternativ bzw. optional zu sehen, im Einzelfall zu vereinbaren und Nichtzutreffendes ist zu streichen. In diesem Fall stellt der Mustervertrag eine „Speisekarte“ dar, um Möglichkeiten aufzuzeigen, was auf Basis des Raumordnungsgesetzes geregelt werden kann. Auszufüllende Inhalte sind im Vertrag mit eckigen Klammern gekennzeichnet.

Auf dem Deckblatt sind die den Vertrag abschließenden Parteien und der Vertragsgegenstand zu definieren.

**Auszufüllende Inhalte:**

- Gemeinde, Name des/der Bürgermeister\*in, Geburtsdatum, Anschrift
- Grundstückseigentümer (Name, Geburtsdatum, Anschrift)
- Liegenschaft, EZ, KG
- Anlagenbetreiber, Adresse, Firmenbuchnummer, Vertretungsbefugte Person (Name, Geburtsdatum)
- Betroffenes Grundstück (EZ, KG, Grundstücksnummer)

In Punkt 1 des Vertrages wird der Zweck des Vertrages dargestellt. Hier ist nichts auszufüllen.

Punkt 2 bezeichnet das Grundstück, die Eigentumsverhältnisse und die Flächenwidmung.

**Auszufüllende Inhalte:**

- Liegenschaft EZ, KG, Grundstücksnummer (2.1.)
- Flächenwidmung des betroffenen Grundstücks (2.2.)

Punkt 3 definiert die Geschäftsgrundlage sowie die mit dem Vertrag verbundenen Rechte und Pflichten.

**Auszufüllende Inhalte**

- Verkehrswert der betroffenen Liegenschaft, Quadratmeterpreis (3.1.4.)
- Benützungsentgelt an Grundstückseigentümer (3.2.5.)

In Punkt 4 wird die Ausgestaltung der Anlage festgelegt. Hier ist der überwiegende Teil der auszufüllenden und zu vereinbarenden Inhalte angesiedelt, da dieser Passus nicht nur der Regelung der Eigentumsrechte dient, sondern der Qualitätssicherung des Vorhabens. Damit ist Punkt 4 der Kern aus raumplanungsfachlicher Sicht. In Punkt 4.2. werden die Art der Anlage und die wesentlichen Eckpunkte der Anlagenerrichtung geregelt.

**Auszufüllende Inhalte:**

- Anlagenart (4.2.)
- Maximale Breite der Module (4.2.)
- Mindestabstand der Modulreihen (4.2.)
- Maximalhöhe der Anlage (4.2.)
- Mindesthöhe der Anlage (4.2.)



Die Punkte 4.3. sowie 4.4. legen die Einbindung der Anlage in das Landschaftsbild, die Einfriedung sowie die Durchlässigkeit der Anlagen für Menschen und Tiere fest.

Auszufüllende Inhalte:

- Mindestabstand Modulreihen zu Grundstücksgrenzen (4.3.)
- Verhältnis Grünkorridor zu Modulreihenlänge (4.3.)
- Straßename (bzgl. Strauchhecken, 4.4.)
- Wegbezeichnung (bzgl. Strauchhecken, 4.4.)
- Maximalhöhe Zaun (4.4.)

Die Punkte 4.5 (Agri-PV), 4.6. (Biodiversität) und 4.7. (Retention) regeln Mehrfachnutzungen und können entweder alternativ (in diesem Falle ist Nichtzutreffendes zu streichen) oder auf verschiedenen Flächen der Anlage gemeinsam erfüllt werden.

Auszufüllende Inhalte:

- Prozentualer Mindestanteil bzgl. landwirtschaftlicher Nutzung (4.5.)

Werden mehrere Mehrfachnutzungen – insbesondere bei größeren Anlagen – vereinbart, wären in 4.8. die Anteile der Arten von Mehrfachnutzungen zu definieren. Bei einer Art der Mehrfachnutzung wäre Punkt 4.8. zu streichen.

Auszufüllende Inhalte:

- Flächenanteile Agri-PV (4.8.)
- Flächenanteile Sonneninseln (4.8.)
- Flächenanteile Retentionsflächen (4.8.)

Punkt 4.9. zeigt die Möglichkeit auf, Rastplätze entlang von Erholungswegen zu gestalten und ist zu streichen, falls nichts entsprechendes vereinbart werden soll.

Auszufüllende Inhalte:

- Name Erholungsweg/Wanderweg/Radweg bzgl. Rastplatz (4.9.)
- Mindestgröße des Rastplatzes (4.9.)

Punkt 5 stellt die Nutzung sicher und regelt Konventionalstrafen, falls ein Vertragspartner seinen Verpflichtungen nicht nachkommt.

Auszufüllende Inhalte:

- Höhe Vertragsstrafe Grundstückseigentümer (5.2.1.)
- Höhe Vertragsstrafe Anlagenbetreiber and Grundstückseigentümer (5.2.2.)
- Höhe Vertragsstrafe Anlagenbetreiber and Gemeinde (5.2.3.)

Der Punkt 6 regelt die Konsequenzen der Nichterrichtung der Anlage und Punkt 7 den Anlagenrückbau.

Auszufüllende Inhalte:

- Höhe abstrakte Bankgarantie (7.2)

Punkte 8 und 9 betreffen Rechtswirksamkeit und Wertsicherung.

In Punkt 10 werden die Kosten vereinbart. Dies betrifft unterschiedliche Kostenkategorien, insbesondere der Vertragserrichtung und -durchführung, Verwaltungskosten sowie Infrastrukturkosten.

Auszufüllende Inhalte:

- Höhe einmaliger Verwaltungspauschalbetrag (10.2.)
- Höhe Infrastrukturbereitstellungs- und -wartungsbeitrag (10.3.)

Die Punkte 11 bis 14 regeln die notwendigen Festlegungen zur Umsetzung des Vertrages, insbesondere Vollmachten, Schlussbestimmungen, Dienstbarkeiten, Aufsandungserklärung.

Auszufüllende Inhalte:

- Bevollmächtigte/r Rechtsanwalt/Notar/in (11.1.)
- Gerichtsstand (12.3.)
- Liegenschaft EZ, KG (13.1.)
- Bestandteile der Photovoltaikanlage (13.1.1.)
- Grundstückseigentümer (Name, Geburtsdatum) (14.1.)
- Liegenschaft EZ, KG (14.1.)
- Grundstücksnummer (14.1.)