

**Städtebaulicher Vertrag über die Kostenübernahme zwecks Aufstellung des
Bebauungsplanes Nr. 04-2021 „Energiepark Göritz-Koßwig“ der Stadt
Vetschau/Spreewald
nach § 11 BauGB**

Zwischen

der Stadt Vetschau/Spreewald
Schlossstraße 10
03226 Vetschau/Spreewald,
vertreten durch den Bürgermeister Herrn Bengt Kanzler

- nachfolgend: „**Stadt**“ genannt -

und

Procon Solar GmbH
Nordparkstraße 30
03044 Cottbus
vertreten durch den Geschäftsführer Klaus Hoff

- nachfolgend: „**Vorhabenträger**“ genannt –

Präambel

Der Vorhabenträger möchte im Planungsraum der Stadt Vetschau/Spreewald auf Grundstücken der Gemarkungen Göritz und Koßwig einen Energiepark mit Photovoltaikanlagen errichten. Die Grundstückseigentümer haben dem geplanten Vorhaben bereits zugestimmt.

Zusätzlich soll ein räumliches Entwicklungskonzept (Themen-Feriendorf) erarbeitet werden, welches westlich des geplanten Energieparks gelegene Flächen betrifft und ist als Sondergebiet für Touristische Nutzung im Flächennutzungsplan auszuweisen.

Voraussetzung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Energiepark“.

Für das Vertragsgebiet soll der Bebauungsplan Nr. 4/2021 „Energiepark-Göritz-Koßwig“ mit dem dazugehörigen Umweltbericht - wenn erforderlich - mit grünordnerischem Fachbeitrag aufgestellt werden. Für den Flächennutzungsplan mit dem Landschaftsplan ist im benannten Bereich ein Änderungsverfahren durchzuführen. Die Aufstellung und Durchführung des erforderlichen Bauleitplanverfahrens und die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen auf der Grundlage der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung.

Das Vertragsgebiet umfasst die in der **Anlage 1** dargestellten Fläche-1 den BP „Energiepark-Göritz-Koßwig“ und Fläche-2 für das Entwicklungskonzept „Themen-Feriendorf“.

Zur Sicherung der Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes und um die durch den Bebauungsplan bzw. durch das Vorhaben aufgeworfenen Probleme auszuräumen, schließen die Parteien nachfolgenden Vertrag.

§ 1 Vertragsgegenstand

Der Vertragsgegenstand ist die Erstellung eines Bebauungsplanes mit den zugehörigen Fachplanungen und die Änderung des Flächennutzungsplanes für das Vertragsgebiet, welches in der **Anlage 1** zu diesem Vertrag dargestellt ist.

§ 2 Städtebauliche Planung

- (1) Der Vorhabenträger wird auf seine Kosten den Entwurf eines Bebauungsplanes, die Änderung des FNP, den Umweltbericht, einen grünordnerischen Fachbeitrag sowie alle für das Vorhaben erforderlichen Gutachten etc. durch ein qualifiziertes Planungsbüro -Planungsbüro Carsten Wolff, Cottbus - erarbeiten lassen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Beachtung der städtischen Konzepte, hier z.B. Regionales Entwicklungskonzept, REK. Planungsziel ist eine sinnvolle städtebaulich geordnete Nutzung und die Ausweisung eines Sondergebietes (SO) „Energiepark“.
- (3) Zum Planungsumfang gehören alle notwendigen Arbeiten und Leistungen, die für die Erstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes/Landschaftsplanes notwendig sind. Das schließt neben den Ingenieurleistungen für die Bauleitplanverfahren insbesondere die Ingenieurleistung für die Grünordnungsplanung, die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz, die Herstellung eines Lageplanes für das Plangebiet durch einen öffentlich-bestellten Vermessungsingenieur sowie erforderlich werdende Fachgutachten ein. Die Aufzählung ist nicht abschließend. Weitere erforderliche Fachbeiträge, Stellungnahmen oder Gutachten können sich aus dem Verfahren ergeben.
- (4) Zum Planungsumfang gehören weiterhin insbesondere die Ausarbeitung der Planzeichnung mit Begründung sowie die Unterlagen für die Durchführung der Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 BauGB, inklusive der Aufbereitung der Ergebnisse aus den Beteiligungen für die Abwägung.
- (5) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Übertragung der Erarbeitung eines Bebauungsplanentwurfes und der dazugehörigen Änderung des Flächennutzungsplans auf den Vorhabenträger ausschließlich dazu erfolgt, um sein technisch-fachliches Wissen und seine organisatorische Fähigkeit in Anspruch zu nehmen. Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadt und der Stadtverordnetenversammlung, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB, beim eventuellen Satzungsbeschluss sowie während des gesamten Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes bleiben dadurch unberührt. Die Vertragspartner sind an einer zügigen Abwicklung des Verfahrens interessiert. Es bestehen keine Ansprüche gegenüber der Stadt bei Verfahrensverzögerungen.

§ 3 Kostenübertragung

- (1) Der Vorhabenträger übernimmt sämtliche anfallenden und nachgewiesenen Kosten und Nebenkosten, die aufgrund von Arbeiten, Leistungen und Vorgängen, die für die Erstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig sind, in voller Höhe. Die Kostenregelung dieses Vertrages gilt auch für den Fall, dass Mängel im Aufstellungsverfahren der Bauleitpläne festgestellt werden und zur Wiederholung von Verfahrensschritten führen. Dabei entstehende Mehrkosten übernimmt der Vorhabenträger.

- (2) Aufwendungen für Personal der Stadt, welche im Zusammenhang mit der Erstellung des qualifizierten Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes/Landschaftsplanes stehen, erstattet der Vorhabenträger der Stadt in Höhe der anfallenden und nachgewiesenen Kosten bis zu einer Höhe von maximal 10.000,00 Euro. Entsprechende Zahlungen finden auf nachfolgendes Konto der Stadt Vetschau: SpK Niederlausitz, IBAN DE35180550003050100027, BIC WELADED1OSL, Zweck PV Göritz II statt.
- (3) Die Kostenregelung dieses Vertrages gilt auch für Kostenfolgen von später im Bedarfsfall abzuschließenden im Zusammenhang mit diesem Vorhaben stehenden weiteren Verträgen (z.B. Baulasten). Näheres regeln dann die entsprechenden weiteren Verträge.
- (4) Sollte die Änderung des Flächennutzungsplanes/Landschaftsplanes und/oder die Aufstellung des Bebauungsplans nicht zum Abschluss gelangen, besteht kein Anspruch auf Erstattung von geleisteten Kosten. Im Falle einer vorzeitigen Beendigung des Verfahrens entfällt allerdings auch die Verpflichtung des Vorhabenträgers, Planungsunterlagen zu erarbeiten oder erarbeiten zu lassen und Kosten zu tragen.

§ 4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, ökologische Baubetreuung und Monitoring

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans und alle weiteren erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt auf eigene Kosten und in eigener Verantwortung durchzuführen.
- (2) Die Maßnahmen sind nach dem im Bebauungsplan/Umweltbericht vorgegebenen Zeitvorgaben, falls zeitliche Vorgaben nicht existieren, spätestens mit Fertigstellung des Energieparks abzuschließen. Pflegemaßnahmen sind – soweit nicht ausdrücklich anders geregelt – jährlich durchzuführen. Weitergehende Anforderungen der zuständigen Naturschutzbehörden auf der Grundlage gesetzlicher Bestimmungen bleiben unberührt.
- (3) Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen vorrangig auf Grundstücken innerhalb des Plangebietes erfolgen. Maßnahmen außerhalb des Plangebietes sollen in Abstimmung mit der Stadt Vetschau/Spreewald (z.B. nach Grünordnungskonzept) erfolgen. Die Umsetzung sichert der Vorhabenträger zu.
- (4) Zur Einhaltung artenschutzfachlicher Belange während der Bauzeit beauftragt der Vorhabenträger ein Fachbüro mit einer ökologischen Baubetreuung und trägt alle damit im Zusammenhang stehenden Kosten.

§ 5 Erschließung

- (1) Die Herstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen wird dem Vorhabenträger zu seinen Kosten übertragen. Hierzu wird ein gesonderter Erschließungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger abgeschlossen.
- (2) Die Erschließung ggf. rechtliche Sicherung (Baulasten), Ertüchtigung und Unterhaltung aller notwendigen Erschließungsanlagen sind Voraussetzung zur Erteilung einer Baugenehmigung. Die gesicherte

Erschließung ist spätestens mit Bauantragstellung zur Errichtung der PV Anlage nachzuweisen. Alle diesbezüglichen Kosten übernimmt der Vorhabenträger.

- (3) Weiterhin haftet der Vorhabenträger für alle etwaigen Schäden an den zur Vorhabenfläche führenden Straßen und Wegen, die im Rahmen der Baumaßnahme, bei der Wartung, Reparatur oder dem Abbau des Energieparks durch ihn und den Betreiber der Anlage oder deren Beauftragte entstehen. Der Vorhabenträger lässt diese auf eigene Kosten umgehend nach Abschluss der Baumaßnahmen beheben.

§ 6 Folgelasten

Der Vorhabenträger trägt die mit dem Vorhaben verbundenen Folgekosten wie Erfüllung der Auflagen der Behörden, Gebühren, Planänderung und sollte sich die Notwendigkeit ergeben, die Kosten für die Ausarbeitung eines informellen Bebauungsplans für die westlich angrenzende Fläche.

§ 7 Haftungsausschluss zu Gunsten der Stadt

- (1) Der Vorhabenträger erkennt für sich und etwaige Rechtsnachfolger/Erwerber die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 04-2021 „Energiepark Göritz-Koßwig“ der Stadt Vetschau/Spreewald an und verzichtet auf eine eventuelle sich daraus ergebende Übernahme und Geldansprüche nach §§ 40, 41 BauGB. Gleiches gilt für die Änderung des Flächennutzungsplanes/Landschaftsplanes.
- (2) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass – unabhängig von den Regelungen dieses Vertrages – auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen gemäß § 1 Absatz 3 BauGB kein Anspruch besteht. Sollte die Änderung des Flächennutzungsplanes und/oder die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zum Abschluss gelangen, kann der Vorhabenträger keinen Schadensersatz oder sonstigen Anspruch gegen die Stadt geltend machen.
- (3) Für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit des Bebauungsplans im Verlauf eines gerichtlichen Verfahrens herausstellt oder der Bebauungsplan aus berechtigten Gründen zur Nichtanwendung durch eine Behörde kommt, können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden.
- (4) Der Vorhabenträger stellt die Stadt vorsorglich von sämtlichen Ansprüchen Dritter frei, die ihr gegenüber in Verbindung mit der Planung oder Durchführung des Vorhabens einschließlich der Baugenehmigung geltend gemacht werden. Dazu gehören auch Kosten für eine etwaige Verteidigung des Bebauungsplans in einem gerichtlichen Verfahren.

§ 8 Rechtsnachfolge

- (1) Die Verpflichtungen dieses Vertrages sind etwaigen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen mit der Maßgabe, diese entsprechend weiterzugeben.

- (2) Der Vorhabenträger kann die Verpflichtung aus diesem Vertrag nur mit Zustimmung der Stadt etwaigen Rechtsnachfolgern mit befreiender Wirkung auferlegen. Der Vorhabenträger wird von diesen Verpflichtungen erst frei, wenn der Rechtsnachfolger sie verbindlich übernommen hat. Der Vorhabenträger ist nur mit Zustimmung der Stadt berechtigt, etwaige Ansprüche aus diesem Vertrag oder solche, die er im Zusammenhang mit diesem Vertrag gegenüber der Stadt zu haben glaubt, an Dritte abzutreten.
- (3) Der Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung der in dem Vertrag geregelten Verpflichtungen neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt diese nicht ausdrücklich aus der Haftung entlassen hat.

§ 9 Kündigung und Anpassung

- (1) Eine Kündigung dieses Vertrages kann nur erfolgen, wenn die Ausführung des Vertrags technisch und/oder rechtlich unmöglich ist und sich eine Anpassung aus diesem Grunde ausschließt.
- (2) Die Stadt kann den Vertrag auch kündigen, wenn der Vorhabenträger die sich aus dem Vertrag ergebenden Pflichten nicht einhält oder wenn über dessen Vermögen das Insolvenz- oder Vergleichsverfahren eröffnet wird.
- (3) Eine Anpassung kann dann erfolgen, wenn der Vorhabenträger oder die Stadt
 - die technische Unmöglichkeit oder
 - wirtschaftliche Unvertretbarkeit oder
 - rechtliche Unzulässigkeit nachweist.

Der Vorhabenträger oder die Stadt haben in diesem Falle den Nachweis zu erbringen, dass die vorgeschlagene alternative Maßnahme dem Vertragsziel gleichwertig dient. Die Vertragsanpassung bedarf der Schriftform.

§ 10 Übergabe von Planunterlagen

Im Laufe des Planverfahrens sind die Planfassungen für die jeweiligen Verfahrensschritte sowie die vollständigen Verfahrensakte, zum einen für den geänderten FNP zum anderen für den B-Plan, der Stadt wie folgt zur Verfügung zu stellen:

- Vorentwurfsplan A0 (einfach),
- Entwurfsplan A0 (einfach), Entwurfsplan A3 (3-fach),
- digitale Fassung als CD zum Entwurf (3 CD's),
- Satzungsplan A0 (3-fach), Satzungsplan A3 (3-fach),
- digitale Fassung als CD zum Abwägungs- und Sitzungsexemplar/ Feststellungsexemplar (3 CD's),
- Planfassung des geänderten FNP im X-Planformat,
- Planfassung Bebauungsplan im X-Planformat,
- Bekanntmachungsexemplar A0 (3-fach),
- Verfahrensakte Änderung FNP im Original und 1 Kopie,
- Verfahrensakte Bebauungsplan im Original und 1 Kopie
- Entwicklungskonzept Themen-Feriendorf.

§ 11 Wirksamwerden des Vertrages

Der Vertrag wird mit der Unterschriftsleistung beider Vertragspartner wirksam.

§ 12 Schlussbestimmungen

- (1) Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers ist ausgeschlossen. Sollten sich im Laufe der Planungsverfahren erhebliche Umsetzungshindernisse ergeben, wird die Stadt umgehend den Vorhabenträger informieren. Der Vorhabenträger und die Stadt werden sich im Rahmen der rechtlich Möglichen um Lösungen bemühen, jedoch bleibt es bei den getroffenen Kostenregelungen. Der Vorhabenträger kann sich in jeder Phase bei der Stadt über den Stand des Verfahrens informieren. Die Stadt und der Vorhabenträger werden in jeder Phase des Erarbeitungsverfahrens zusammenarbeiten.
- (2) Urheberrechtliche oder sonstige Rechte an den Planungsleistungen (z.B. Veröffentlichung, Vervielfältigung, Verwendung, Verbreitung, Bearbeitung) entstehen dem Vorhabenträger weder aus der Kostenübernahme noch aus sonstigen Gründen.
- (3) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages aus irgendwelchen Gründen unwirksam sein oder unwirksam werden, so wird der Vertrag nicht als Ganzes unwirksam. Die unwirksamen Bestimmungen sollen in dem Sinne ergänzt werden, dass sie dem beabsichtigten Zweck am nächsten kommen.
- (4) Jede Änderung oder Ergänzung des Vertrages bedarf der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht und bedürfen der Schriftform. Dieses gilt auch für eine Änderung dieser Klausel.
- (5) Genehmigungsrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Verfahren werden durch die Regelungen dieses Vertrages nicht berührt.
- (6) Der Vertrag besteht aus 7 Seiten incl. 1 Anlage und wird zweifach ausgefertigt. Jede Vertragspartei erhält eine Ausfertigung.

§ 13 Bestandteile des Vertrages

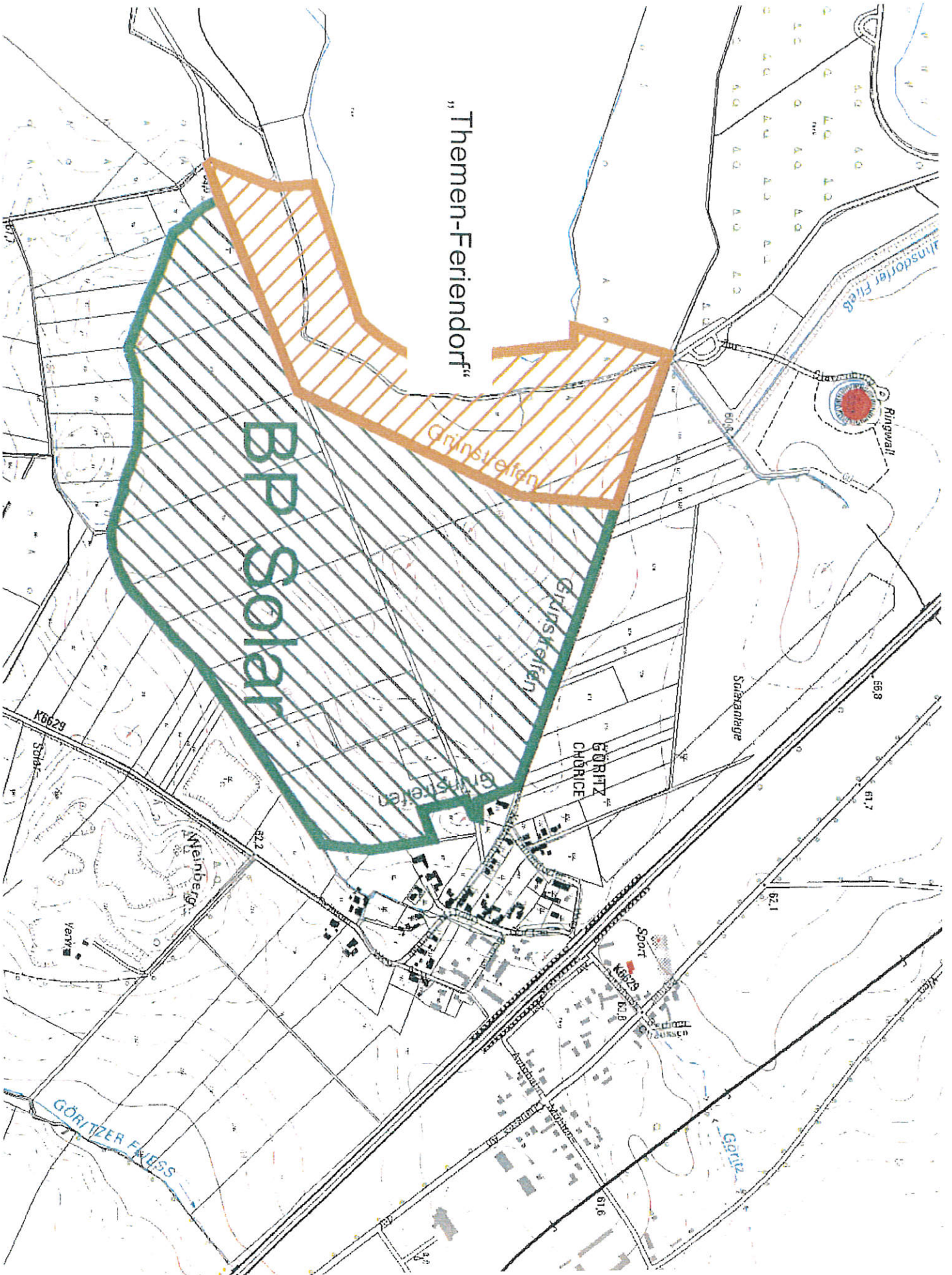
Dem Vertrag liegt eine Anlage bei. Die Anlage ist Bestandteil des Vertrags. Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlage vollständig vorliegt. Die Anlage wurde in allen Einzelheiten erörtert bzw. verlesen. Die Anlage besteht aus einem Übersichtsplan über das Plangebiet.

Vetschau/Spreewald,
den ____ . ____ . ____

Cottbus,
den ____ . ____ . ____

Stadt Vetschau/Spreewald

Procon Solar GmbH



Anlage 1

Städtebaulicher Vertrag B-Plan Nr. 04-2021 „Energiepark Göritz-Koßwig“