

**1. Nachtrag**  
**zum Städtebaulichen Vertrag vom 02.08.2017/08.08.2017**  
**zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4/2017 „Photovoltaikanlagen – Kahnsdorf“**

zwischen der

Stadt Vetschau/Spreewald  
Schlossstraße 10  
03226 Vetschau/Spreewald

vertreten durch  
den Bürgermeister  
**Herrn Bengt Kanzler**

-nachfolgend „Stadt“-

und dem

Ingenieurbüro Jan Teut  
Vielitzer Weg 12  
16835 Lindow / Mark

vertreten durch  
den Geschäftsführer  
**Herrn Jan Teut**

-nachfolgend „IB“-

-zusammen die „Parteien“-

## Vertragszweck

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Vetschau beschloss in ihrer Sitzung am 18.05.2017 mit Beschluss-Nr. BV-StVV-359-17 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4/2017 „Photovoltaikanlagen – Kahnsdorf“. Ziel der Planung ist es, rechtsverbindliche und bauplanungsrechtliche Voraussetzungen für die Errichtung moderner Photovoltaikanlagen zu schaffen. Insbesondere soll ein ortsgebundenes Kompensationskonzept für den Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft umgesetzt werden. Grundlage dieses Vertrages ist die Entwurfsplanung mit Textteil und Begründung (**Anlage 1**).

Zweck des vorliegenden Vertrages ist es, die mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele über den bereits abgeschlossenen Städtebaulichen Vertrag hinaus zu fördern und zu sichern im Sinne des § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, die Vorbereitung der städtebaulichen Planung und die Ausarbeitung des Umweltberichts entsprechend § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB auf eigene Kosten zu übernehmen und die Übernahme von Kosten entsprechend § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zu regeln, die der Stadt durch die städtebaulichen Maßnahmen entstehen oder entstanden sind.

## § 1 Durchführung der Planung

- 1.1 Die Stadt überträgt dem IB die Vorbereitung einzelner Verfahrensschritte zum Bebauungsplanverfahren gemäß § 4b BauGB, insbesondere das Erstellen der Planentwürfe und des Umweltberichts. Das IB kann im Einvernehmen mit der Stadt auch geeignete Fachbüros mit der Erstellung des Bebauungsplans beauftragen. Gleiches gilt für alle im Zusammenhang mit der Planaufstellung und Durchführung erforderlichen Gutachten und fachlichen Stellungnahmen. Die Beauftragung erfolgt durch das IB oder durch ein gesellschaftsrechtlich mit ihr verbundenes Unternehmen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung.
- 1.2 Die Stadt übernimmt auf der Grundlage der von dem IB zur Verfügung gestellten Planentwürfe mit Begründung und Umweltbericht folgende Verfahrensschritte:
  - die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs.2 BauGB,
  - die Mitwirkung bei den sich aus § 2a BauGB ergebenden Pflichten,
  - die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §§ 3, 4a BauGB,
  - die Beteiligung der Behörden gem. §§ 4, 4a BauGB,
  - die Abwägung gem. § 1 Abs. 6 und 7 und § 2 Abs. 3 BauGB.
- 1.3 Das IB bzw. die von ihr nach Abs. 1 beauftragten Planungsbüros haben die Entwürfe des Bebauungsplans, einschließlich der Planzeichnungen und Begründungen, die Entwürfe des Umweltberichts, die erforderlichen Gutachten und die Entwürfe zur Vorbereitung der Abwägung unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen zu erstellen. Die Erstellung der Unterlagen erfolgt in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Stadt.
- 1.4 Das IB verpflichtet sich, die bei der Ausarbeitung der Unterlagen für den Bebauungsplan erzeugten Planunterlagen der Stadt als AutoCAD- oder pdf-Datei sowie als XPlanGML-Dokument entsprechend der aktuellen Spezifikation im Land Brandenburg (Pflichtenheft "XPlanungskonforme Erfassung von Daten der Bauleitplanung" des Brandenburgischen Landesamtes für Bauen und Verkehr) abzugeben. Die Qualitätsprüfung des XPlan-GML ist durch den Vorhabenträger mittels Prüftools des Landesamtes durchzuführen und nachzuweisen. Alle für die Bauleitplanverfahren erforderlichen Unterlagen sind der Stadt ferner so

als Dateien zur Verfügung zu stellen, dass sie von der Stadt ins Internet eingestellt werden können. Die Planunterlagen und Dateien gehen in das Eigentum der Stadt über.

- 1.5 Das IB hat bei der Beauftragung der Planungsbüros und Gutachten sicherzustellen, dass diese der Stadt unter Verzicht auf jegliche Vergütungsrechte ein ausschließliches und unbeschränktes Nutzungsrecht gemäß § 31 Abs. 3 Urheberrechtsgesetz (UrhG) an den erstellten Unterlagen einräumen. Die Stadt darf diese ohne Mitwirkung des Planfertigers und des IB nutzen. Die Stadt hat insbesondere das Recht zur Veröffentlichung und Vervielfältigung der erstellten Unterlagen unter Namensangabe des Planfertigers bzw. der Gutachter. Das IB hat bei der Beauftragung ferner sicherzustellen, dass die Planungsbüros und Gutachter der Stadt das Recht einräumen, dass ihre Leistungen die Grundlage und Bestandteil für ein amtliches Werk im Sinne von § 5 Abs. 2 UrhG werden, das im amtlichen Interesse zur allgemeinen Kenntnisnahme veröffentlicht werden soll. Eventuellen Bearbeitungen und Umgestaltungen gemäß § 23 UrhG sowie Änderungen nach § 39 UrhG, die im Zuge des Verfahrens hierfür erforderlich werden, stimmen die Berechtigten mit Überlassung der Unterlagen an die Stadt zu.
- 1.6 Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass durch den Vertrag die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadtverordneten insbesondere in Hinblick auf die planerischen Abwägungen gemäß § 1 Abs. 6 und 7 BauGB bei der Beschlussfassung über die Satzung sowie während der gesamten Bauleitplanverfahren nicht berührt werden.
- 1.7 Ein Anspruch auf Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplans besteht nicht. Aus dem vorliegenden Vertrag ergibt sich auch kein Anspruch des IB oder der Grundstückseigentümer auf Erstattung der ihnen entstandenen Kosten für den Fall, dass der Bebauungsplan nicht oder nicht mit dem vorgesehenen Inhalt zustande kommt. Gleiches gilt für den Fall der Aufhebung des Bebauungsplans oder seine Nichtanwendung durch eine Behörde oder ein Gericht.
- 1.8 Das IB erkennt den Bebauungsplan Nr. 4/2017 „Photovoltaikanlagen – Kahnsdorf“ der Stadt mit den beabsichtigten Festsetzungen für sich und ihre Rechtsnachfolger verbindlich an.

## **§ 2 Förderung und Sicherung der Bauleitplanung**

Zur Förderung und Sicherung der Ziele verpflichtet sich das IB, die Planung der Anlage in enger Abstimmung mit der Stadt vorzunehmen.

## **§ 3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, ökologische Baubetreuung**

- 3.1 Das IB beachtet die Regelung des BauGB, ggf. des BImSchG und der dazu erlassenen Verordnungen, insbesondere die Vorschriften zum Schutz vor Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Im Rahmen der Bebauungsplanung notwendig werdende weitere Gutachten und Prognosen wird das IB nach Abstimmung mit der Stadt auf eigene Kosten und Gefahr beauftragen und die Stadt insoweit von jeder Haftung freistellen.
- 3.2 Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die im Geltungsbereich des Bebauungsplans beabsichtigten Bauvorhaben Eingriffe in Natur und Landschaft i.S.d. § 14 BNatSchG darstellen. Art und Umfang der durch beabsichtigte Bauvorhaben zu erwartenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden in einem Umweltbericht beschrieben.

- 3.3 Das IB verpflichtet sich, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie festgesetzte Ersatzzahlungen für Eingriffe in Natur- und Landschaft im Sinne des § 13 S. 2 BNatSchG für die durch sie realisierten Vorhaben auf eigene Kosten durchzuführen, die Stadt von etwaigen mit der Planung und Durchführung des Vorhabens verbundenen Forderungen der Behörden frei zu stellen und die Kosten für die geforderten Maßnahmen zu übernehmen. Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie Ersatzzahlungen ergeben sich aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan bzw. der Konkretisierung durch den Landschaftspflegerischen Begleitplan des Genehmigungsverfahrens. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nach den im Bebauungsplan bzw. Genehmigungsverfahren vorgegebenen Zeitvorgaben, falls zeitliche Vorgaben dort nicht bestehen, spätestens innerhalb von drei Jahren nach Genehmigungserteilung abzuschließen. Weitergehende Anforderungen der zuständigen Naturschutzbehörden auf der Grundlage gesetzlicher Bestimmungen bleiben unberührt.
- 3.4 Zur Einhaltung artenschutzfachlicher Belange während der Bauzeit beauftragt das IB ein Fachbüro mit einer ökologischen Baubetreuung und trägt alle damit im Zusammenhang stehenden Kosten.
- 3.5 Für die Flächen unter den Modulen sind eine Blühwiese bzw. Extensiv-Grünland vorgesehen. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln (bspw. Pestizide, Herbizide) sind ausgeschlossen. Bei einer Blühwiese ist ausschließlich gebietsheimisches Saatgut zu verwenden.

#### **§ 4 Erschließung und Löschwasser**

- 4.1 Das IB erhält auf Antragstellung Wegenutzungs- und Leitungsverlegungsrechte über Wegefurstücke und Grundstücke der Stadt, soweit dies erforderlich ist. Die Leitungen bleiben im Eigentum des IB. Der Umfang und die Gegenleistung der einzelnen Gestattungen bleiben einer gesonderten Vereinbarung zwischen den Parteien vorbehalten.
- 4.2 Die Straßen und Wegefurstücke dürfen nur im Rahmen der zulässigen Achslast benutzt werden. Die gem. 4.1 erforderlichen und in einem gesonderten Gestattungs- und Nutzungsvertrag bestimmten, nicht öffentliche Verkehrsflächen der Stadt können für die öffentlich beschränkte Nutzung für die Landwirtschaft sowie für die Zuwegung für die Betreuung und Unterhaltung der PV-Anlage und für Anlieger freigegeben werden.
- 4.3 Das IB haftet für alle etwaigen Schäden an den zum Bebauungsplangebiet führenden Straßen und Wegen, die im Rahmen einer Baumaßnahme, bei der Wartung, Reparatur oder dem Rückbau der PV-Anlage durch sie und die von ihr Beauftragten entstehen. Eine Beweissicherung vor Beginn und nach Fertigstellung des Bauvorhabens ist durch das IB selbständig zu führen. Das IB lässt Verunreinigungen unverzüglich und Schäden auf eigene Kosten nach Abschluss der Baumaßnahmen beheben.
- 4.4 Das IB verpflichtet sich, auf eigene Kosten eine angemessene Löschwasserversorgung zu gewährleisten und die Stadt als Aufgabenträger für den Brandschutz von dieser Aufgabe zu befreien.

- 4.5 Der Investor zeigt der Stadt den Abschluss der Maßnahmen, gem. 4.3 und 4.4, schriftlich an. Die Stadt setzt einen Vororttermin auf einen Tag innerhalb von 4 Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Die gemeinsame Begehung ist zu protokollieren und von beiden Parteien zu unterzeichnen.

Werden Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von 2 Monaten, vom Tag der Begehung gerechnet, durch den IB zu beseitigen.

- 4.6 Für die zivilrechtliche Erschließung des Vorhabensflurstücks wurde zudem zwischen dem IB und der Stadt Lübbenau/Spreewald am 27.05.2020/15.06.2020 eine Nutzungsvereinbarung abgeschlossen. Diese regelt die Erschließung über die ehemalige Bergbaubetriebsstraße (siehe Anlage 2).

## **§ 5 Rückbauverpflichtung**

- 5.1 Das IB verpflichtet sich im Falle des Abbruchs der Baumaßnahme oder des Nichtbetriebs der Anlage über einen Zeitraum von mehr als 12 Monaten alle entsprechenden oberirdischen und unterirdischen baulichen Anlagen innerhalb von weiteren sechs Monaten ab dem Nichtbetrieb auf eigene Kosten zurückzubauen. Der Abbruch der Baumaßnahme sowie das Nichtbetreiben der PV-Anlage sind der Stadt unverzüglich anzuzeigen.

- 5.2 Das IB verpflichtet sich, zur Sicherung der Rückbauverpflichtung spätestens vor Baubeginn eine Rückbaubürgschaft in Höhe der Kosten, die voraussichtlich für den vollständigen Rückbau der Anlage einschließlich der Beseitigung der Bodenversiegelung aufgewendet werden müssen, vorzulegen. Mit Stellungnahme der Stadt zur beantragten Baugenehmigung leistet das IB Sicherheit in Höhe von 25.000,- Euro (in Worten: fünfundzwanzigtausend Euro) durch Übergabe einer schriftlichen, unwiderruflichen, unbedingten und unbefristeten, selbstschuldnerischen Bürgschaft auf erstes Anfordern eines im Inland zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituts an die Stadt. Die Baugenehmigung unterliegt der aufschiebenden Bedingung des Vorliegens der ausreichenden Rückbaubürgschaft. Die Bauaufsichtsbehörde kann die Baufreigabe davon abhängig machen.

## **§ 6 Gewerbesteuer**

Das IB verpflichtet sich vor Baubeginn der PV-Anlage dafür Sorge zu tragen, dass der Geschäftssitz der Betreibergesellschaft in Vetschau/Spreewald angemeldet wird. Sollten diesbezügliche Bemühungen scheitern wird eine Strafzahlung in Höhe von 50.000,00 Euro vereinbart.

## **§ 7 Vertragserfüllungsbürgschaft**

- 7.1 Zur Sicherung der sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen leistet das IB Sicherheit in Höhe von 25.000,- Euro (in Worten: fünfundzwanzigtausend Euro) durch Übergabe einer schriftlichen, unwiderruflichen, unbedingten und unbefristeten, selbstschuldnerischen Bürgschaft auf erstes Anfordern eines im Inland zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituts an die Stadt. Nach Vertragsschluss ist die Bürgschaftsurkunde der Stadt vor Baubeginn zu übergeben.

- 7.2 Nach erfolgter Durchführung der jeweiligen Maßnahme und Vorliegen eines Nachweises über die Erfüllung der jeweiligen Verpflichtung siehe Punkte 4.3 und 4.4, gibt die Stadt die Bürgschaft in Höhe des entsprechender Teilbeträge frei.

## **§ 8 Haftungsausschluss zugunsten der Stadt**

- 8.1 Eine Haftung oder Kostenrückerstattung der Stadt für etwaige Aufwendungen des IB, die dieses im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren und den begleitenden Verträgen, deren Vorbereitung und der Umsetzung des Bebauungsplans tätigt oder getätigt hat, ist ausgeschlossen.
- 8.2 Auch für den Fall des Nichtzustandekommens des Bebauungsplans können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Etwaige Ansprüche sind auch ausgeschlossen, wenn sich die Unwirksamkeit der Satzung über den Bebauungsplan im Verlauf eines gerichtlichen Verfahrens herausstellt. Etwaige Ansprüche gegen die Stadt sind darüber hinaus auch im Falle einer Kündigung ausgeschlossen.

## **§ 9 Kostentragung**

- 9.1 Das IB übernimmt sämtliche Kosten dieses Vertrages, der Erschließung, des Planungsverfahrens und der Realisierung des Bebauungsplans, insbesondere die Planungs- und Durchführungskosten sowie etwaige Kosten für die Vermessung.
- 9.2 Das IB übernimmt ferner alle etwaigen der Stadt entstehenden Rechtsverfolgungskosten in Höhe von maximal 7.500,- Euro, soweit die Stadt von Dritten im Zusammenhang mit dem Vorhaben oder dem Bebauungsplan in Anspruch genommen wird (z.B. Verteidigung des Bebauungsplans in einem etwaigen Normkontrollverfahren).

## **§ 10 Inkrafttreten, Beendigung, Rechtsnachfolge**

- 10.1 Dieser Vertrag tritt mit Unterzeichnung in Kraft
- 10.2 Der Vertrag ist bis zum Ablauf von 25 Jahren nur aus wichtigem Grund kündbar. Ein wichtiger Grund, der das IB zur Kündigung berechtigt, liegt insbesondere vor, wenn sich ergibt, dass ein Projekt für das IB technisch oder wirtschaftlich nicht zu realisieren ist oder der in Kraft getretene Bebauungsplan von dem im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zugrunde liegenden Entwurf und Nutzungskonzept mehr als unwesentlich abweicht. Ein wichtiger Grund zur Kündigung für die Stadt liegt vor, wenn das IB die sich aus diesem Vertrag ergebenden Pflichten trotz schriftlicher Mahnung der Stadt unter angemessener Fristsetzung nicht erfüllt, der Bebauungsplan nicht zustande kommt oder mit dem Bau der PV-Anlage nicht binnen 48 Monaten nach Vorliegen aller erforderlichen Verträge, Genehmigungen und sonstigen Zustimmungen, insbesondere der Genehmigung unteren Bauaufsichtsbehörde, Netzan schlusszusage und Grundstücksverkäufe, begonnen worden ist.
- 10.3 Das IB verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen ihrem Rechtsnachfolger, Betreiber bzw. Erwerber der PV-Anlage mit Weitergabepflicht aufzuerlegen. Der Wechsel des Vorhabenträgers ist der Stadt vorher anzuzeigen.

10.4 Das IB haftet der Stadt als Gesamtschuldnerin für die Erfüllung der in dem Vertrag geregelten Verpflichtungen neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, Betreiber und Erwerber, soweit die Stadt das IB nicht ausdrücklich aus der Haftung entlassen hat. Das IB ist aus der Haftung entlassen, wenn die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten vollständig erfüllt sind.

## § 11 Schlussbestimmungen

11.1 Nebenreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen oder Ergänzungen zu diesem Vertrag bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

11.2 Sollten Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder zum Teil unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages hiervon nicht berührt. Gleiches gilt auch für den Fall einer Regelungslücke. Anstelle der unwirksamen und undurchführbaren Bestimmungen oder zur Ausfüllung der Regelungslücke soll eine angemessene Regelung gelten, die, soweit rechtlich möglich, dem Willen der vertrags-schließenden Parteien sowie Sinn und Zweck dieses Vertrages entsprechen würde, sofern die Parteien bei Abschluss dieses Vertrages den Punkt bedacht hätten.

11.3 Der Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist Senftenberg.

11.4 Der Vertrag enthält folgende Anlagen:

- Begründung -Auszug Deckblatt und Inhaltsverzeichnis (Anlage 1)  
in der Satzungsfassung vom August 2021
- Erschließungsvertrag mit der Stadt Lübbenau (Anlage 2)
- Gestattungs- sowie Durchführungsvertrag Maßnahmen (Anlage 3)

Die Parteien erhalten jeweils eine Ausfertigung des Vertrages.

Lindow,

Vetschau,

\_\_\_\_\_  
Datum

\_\_\_\_\_  
Datum

\_\_\_\_\_  
Ingenieurbüro Jan Teut,  
vertreten durch den Geschäftsführer,  
Herrn Jan Teut

\_\_\_\_\_  
Stadt Vetschau/Spreewald,  
vertreten durch den Bürgermeister,  
Herrn Bengt Kanzler