

Anlage 1 zur BV-2021-125

Städtebaulicher Vertrag nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 und 2 BauGB (naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen, Folgelasten und Erschließung) zum Vorhaben Solarenergieanlagen im Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung „Dröbiger Straße“

Zwischen

der

**Stadt Finsterwalde,
Schloßstraße 7/8
vertreten durch den Bürgermeister,
Herrn Gampe
03238 Finsterwalde,**

(nachfolgend `Stadt` genannt)

und

.....
.....
.....
.....
.....

(nachfolgend `Vorhabenträger` genannt)

abgeschlossen:

1. Gegenstand des Vertrages

- (1) Durch den Vorhabenträger,, ist beabsichtigt, auf Teilen des Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Dröbiger Straße“ 3. Änderung Freiflächenanlagen zur Wärme- und Stromerzeugung aus Sonnenenergie zu errichten.
- (2) Der nachfolgende städtebauliche Vertrag dient der Sicherung und Durchführung von Maßnahmen zur Kompensation von nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbilds durch bauliche Vorhaben, der Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Geltungsbereich der in Aufstellung befindlichen 3. Bebauungsplanänderung „Dröbiger Straße“ (Anlage 1) gemäß § 1a Abs. 3 BauGB, die einer Festsetzung im Bebauungsplan aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen nicht zugänglich sind, sowie der Sicherung der Erschließung.
- (3) Gegenstand des Vertrages sind die Sicherung der nach Abwägung erforderlichen natur- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen, die über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus erforderlich sind sowie die Sicherung der Erschließung des geplanten Solarenergieparks.
- (4) § 2 Abs. 3 BauGB bleibt unberührt. Ein Anspruch auf Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplanes kann durch diesen Vertrag nicht begründet werden.

2. Art und Umfang der Eingriffe

- (1) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die im Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung beabsichtigten privaten Bauvorhaben Eingriffe in Natur und Landschaft darstellen, die eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und ggf. des Landschaftsbildes im Sinne des § 8 Abs. 1 BNatSchG zur Folge haben.
- (2) Art und Umfang der auf Grund der Eingriffe zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sind im Umweltbericht zur 3. Bebauungsplanänderung nach dem Erkenntnisstand vom 08.10.2021 (Anlage 2) sowie im Artenschutzbeitrag vom 1.10.2020 (Anlage 3) im Einzelnen beschrieben.

3. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens ein Jahr nach Fertigstellung seines Vorhabens entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes, auf dem von ihm zur Bebauung vorgesehenem Teil des Sondergebietes Solarenergie und auf dem diesen anzurechnenden Teil der Grünflächen mit der Zweckbestimmung Blühwiesen, diese anzulegen und zur Ansaat von Wildblumen und Wildgräsern ausschließlich gebietsheimisches Saatgut zu verwenden. Der Herkunftsnachweis des gebietsheimischen Saatguts ist vor Ausbringung der unteren Naturschutzbehörde/der Stadt Finsterwalde vorzulegen. Eine Mahd der Blühwiesen ist im Versatz und einmal pro Jahr durchzuführen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Die Mahd darf nicht vor Anfang September erfolgen (Bodenbrüter). Ein früherer Mahdtermin ist nur bei übermäßiger Vegetationsentwicklung aus Gründen des Brandschutzes zulässig. Alternativ zur Mahd ist eine Schafbeweidung des Grünlandes außerhalb der Brutzeit zulässig. Biozideinsatz und Düngung sind unzulässig. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zudem auf die Dauer von 3 Jahren, alle für die Entwicklung der Blühwiesen erforderlichen Maßnahmen auf seine Kosten durchzuführen (z. B. Schröpfungsschnitte, um unerwünschte Wildkräuter zurückzudrängen etc.).
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiterhin:
 - Den humosen Oberboden vor Baubeginn im Bereich der geplanten Bau-, Stellplätze und Wege der Solarenergieanlage abzuschleppen und getrennt in Bodenmieten zu lagern. Der humusfreie Erdaushub ist abseits in Mieten zwischenzulagern. Eine Vermischung von Oberboden und Erdaushub (humusfreier Unterboden) ist zu verhindern. Nach Beendigung der Bauarbeiten ist der Boden fachgerecht wiederherzustellen.
 - Zur landschaftlich-optischen Einfügung sind zur Farbgestaltung der Fassaden von Gebäuden der Solarenergieanlage Farbanstriche vorzusehen, die sich in Bezug der Farbwahl derart zurücknehmen, dass die Natur ihre Wirkung beibehalten kann. Anstriche mit plakativen Farben sind generell unzulässig. Eine Farbabstimmung für zu errichtende Gebäude hat 4 Wochen vor Beginn der jeweiligen Fassadengestaltung mit der Stadt zu erfolgen.
- (3) Es sind vom Vorhabenträger weiterhin nachfolgend genannte Artenschutzmaßnahmen bzw. Vermeidungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der (Teil-)Umsetzung der 3. Bebauungsplanänderung „Dröbiger Straße“ zu beachten bzw. durchzuführen:
 - Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Feldlerchenbruten sind die geplanten Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeit von Ende August bis Anfang April zu beginnen. Bei dringend erforderlich werdenden Arbeiten innerhalb der Brutzeit ist durch einen Ornithologen das betreffende Baugebiet hinsichtlich eingeleiteter Bruttätigkeit abzusuchen. Erforderlichenfalls ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde die Baufläche während der Brutzeit mit einer Vergrämungsmaßnahme (z. B. mittels engmaschig gespannter Flatterbänder) zu versehen.
 - Eine dauerhafte Nachtbeleuchtung der Solarenergieanlagen ist nicht zulässig. Für den Alarmfall sind Lampen ausschließlich mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum (warmweiße LED-Leuchten, 3000 Kelvin) zu verwenden.
 - Auf der in der 3. Bebauungsplanänderung liegenden südlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Blühwiese ist, sofern erforderlich, eine Einzäunung ausschließlich an der nördlichen Grenze der Grünfläche zulässig (Erhalt Migrationskorridor für Großsäuger zwischen Bestandsanlage innerhalb der 2. Bebauungsplanänderung und neu zu errichtender Anlage).

- (4) Auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 16.06.2021 zum Antrag auf Befreiung nach § 67 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes zur zeitweisen Inanspruchnahme von geschützten Biotopen der Stadt Finsterwalde vom 08.06.2021 wird hingewiesen.

4. Art und Umfang der herzustellenden Erschließungsanlagen

- (1) Die vom Vorhabenträger durchzuführende Erschließung nach diesem Vertrag umfasst eine eventuell durch das vom Vorhabenträger begehrte Vorhaben Solarthermie-/Photovoltaikfreiflächenanlage(n) erforderlich werdende Ertüchtigung der vorhandenen und in der 3. Bebauungsplanänderung festgesetzten öffentlichen und unbefestigten Verkehrsflächen sowie darüber hinaus auch ggf. erforderliche Anschlüsse an vorhandene befestigte Wegeflächen (Schellingstraße / Hertastraße) außerhalb des Bebauungsplanbereiches. Eine Erschließungspflicht nach § 123 Abs. 3 Satz 2 BauGB für die Verbesserung oder Ergänzung der vorhandenen Wegeerschließung für die Stadt besteht nicht. Eine Beteiligung der Stadt an Maßnahmen oder Kosten jeglicher Art dazu erfolgt ebenso nicht.
- (2) Die in der 3. Bebauungsplanänderung festgesetzten öffentlichen Erschließungsanlagen verbleiben im Eigentum der Stadt.
- (3) Die Ver- und Entsorgungsmaßnahmen für das Vertragsgebiet (z. B. Anschluss an das öffentliche Elektrizitätsnetz zur Stromeinspeisung, oder an das private Netz zur Wärmeinspeisung) sollen von den jeweiligen Versorgungsunternehmen/Netzbetreibern nach deren Anschlussbedingungen durchgeführt werden. Es ist Aufgabe des Vorhabenträgers ggf. erforderliche Vereinbarungen mit den Versorgungsunternehmen/Netzbetreibern zu schließen sowie ggf. notwendige Leitungsrechte zu vereinbaren. Eine Beteiligung der Stadt an der Maßnahme und den Kosten dieser Maßnahme erfolgt nicht.
- (4) Die Vertragsparteien sind sich ferner darüber einig, dass die im Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung errichteten bzw. beabsichtigten privaten Bauvorhaben entsprechend der gesetzlichen Vorgaben mit Löschwasser zu versorgen sind. Die Löschwasserversorgung für den Brandschutz ist im Bereich der 3. Bebauungsplanänderung „Dröbiger Straße“ nicht sichergestellt (siehe u. a. Stellungnahme städtisches Ordnungsamt vom 30.09.2020 zum Bebauungsplanvorentwurf). Dem Vorhabenträger ist weiterhin bekannt, dass ohne Nachweisführung über die ausreichende Bereitstellung von Löschwasser eine Baugenehmigung für das geplante Vorhaben nicht erteilt wird.
Der Vorhabenträger verpflichtet sich daher, den Grundschutz für die geplanten Solarenergieanlagen durch Errichtung von Feuerlöschbrunnen/-teichen entsprechend der Vorgaben der Brandschutzdienststelle des Landkreises Elbe-Elster (Stellungnahme vom 08.08.2020 zum Planvorentwurf) durch die Anlage von Löschwassereinentnahmestellen (Brunnen/Teiche o. ä.) sicher zu stellen. Für Photovoltaikanlagen ist lt. Stellungnahme der Brandschutzdienststelle flächendeckend ein Löschwasservorrat von 24 m³/h (400 l/min) für eine Zeit von 2 Stunden nachzuweisen. Die benötigten Löschwassereinentnahmestellen dürfen dabei nicht weiter von einer abzulöschenden Fläche als 300 m entfernt sein (in Schlauchlänge gemessen). Der Vorhabenträger verpflichtet sich zudem, die errichteten Löschwassereinrichtungen bis zum Rückbau der Anlagen zu erhalten und instand zu setzen. Auf die weitergehenden Forderungen der Brandschutzdienststelle aus den Stellungnahmen zum Planvorentwurf und Planentwurf für das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren wird hingewiesen.

5. Baudurchführung

- (1) Gemäß § 123 Abs. 2 BauGB sollen die Erschließungsanlagen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt werden und spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Bauten benutzbar sein.
- (2) Eventuell zum Vorhaben Solarenergie notwendig werdende Ertüchtigungen unbefestigter Wege (bis Anschluss Hertastraße / Anschluss Schellingstraße) hat der Vorhabenträger auf seine Kosten im Einvernehmen mit dem Eigentümer/Baulastträger (Stadt) zu veranlassen.

- (3) Der Vorhabenträger hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Ver- und Entsorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet (z. B. Stromleitungen, Wärmeleitungen) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertig gestellter Anlagen ausgeschlossen wird.

6. Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Vom Tage des Beginns bis zum Abschluss eventuell erforderlicher Erschließungsarbeiten übernimmt der Vorhabenträger die Verkehrssicherungspflicht für die ggf. betroffenen unbefestigten Wege (Anschluss Schellingstraße / Hertastraße).
- (2) Der Vorhabenträger haftet für jeden Schaden der durch die Verletzung der ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Der Vorhabenträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Vor Beginn von Baumaßnahmen an den unbefestigten Wegen (bis Anschluss Hertastraße / Anschluss Schellingstraße) ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung gegen Personen- und Sachschäden nachzuweisen.

7. Haftungsausschluss zugunsten der Stadt

Ein Anspruch auf Aufstellung/Änderung eines Bebauungsplanes kann durch diesen Vertrag nicht begründet werden. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Festsetzung der Bebauungsplanänderung und den Vollzug dieses Vertrages tätigt, ist ausgeschlossen.

8. Rechtsnachfolge

Die Verpflichtungen dieses Vertrages sind etwaigen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen mit der Maßgabe, diese in Fällen von Rechtsnachfolgen entsprechend weiter zu geben.

9. Kündigung und Anpassung

Eine Kündigung dieses Vertrages kann nur erfolgen, wenn die Ausführung des Vertrages technisch und/oder rechtlich unmöglich ist und sich eine Anpassung aus diesem Grunde ausschließt.

10. Wirksamwerden des Vertrages

Der Vertrag wird erst mit Inkrafttreten der 3. Bebauungsplanänderung „Dröbiger Straße“ oder Erteilung einer Baugenehmigung nach § 33 BauGB wirksam.

11. Kosten

Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung.

12. Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder –ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
- (3) Der Vorhabenträger ist damit einverstanden, dass dieser städtebauliche Vertrag in öffentlicher Sitzung behandelt wird.

13. Bestandteile des Vertrages

Dem Vertrag liegen 4 Anlagen bei. Die Anlagen sind Bestandteil des Vertrages. Die Vertragsparteien bestätigen, dass Ihnen die Anlagen vollständig vorliegen. Die Anlagen wurden in allen Einzelheiten erörtert.

Finsterwalde, den
für die Stadt

....., den
für den Vorhabenträger

Gampe
Bürgermeister

Zimmermann
allgemeiner Stellvertreter
des Bürgermeisters

.....
.....

Verzeichnis der Anlagen

- a) der Entwurf der 3. Bebauungsplanänderung inklusive Teil 1 der Begründung Stand 08.10.2021 (Anlage 1)
- b) der Umweltbericht als Teil 2 der Begründung Stand 08.10.2021 (Anlage 2)
- c) der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag Stand 1.10.2020 (Anlage 3)
- d) der Lageplan mit Kennzeichnung des Migrationskorridors für Großsäuger (Anlage 4)