

1. Nachtrag zum Städtebaulichen Vertrag zur Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 37 der Stadt Coswig (Anhalt): „Errichtung einer Photovoltaikfreiflächenanlage an der Ziekoer Landstraße, Coswig (Anhalt)“ vom 11.08.2025

Zwischen der

Stadt Coswig (Anhalt)

vertreten durch den Bürgermeister Herrn André Saage
Am Markt 1, 06869 Coswig (Anhalt)

(nachfolgend „**Stadt**“ genannt),

und der

Neue Energien Ziekoer Landstraße GmbH & Co. KG

Friedrich-Schiller-Straße 4, 88094 Oberteuringen
eingetragen beim Amtsgericht Freiburg i. Br. unter HRA 708952,
vertreten durch den persönlich haftenden Gesellschafter, die
Neue Energien Verwaltungs GmbH (Amtsgericht Freiburg i. Br. HRB 72488s), Friedrich-
Schiller-Straße 4, 88094 Oberteuringen, diese vertreten durch den Geschäftsführer Herrn
Norbert Buck

(nachfolgend „**Vorhabenträger**“ genannt),

Vorbemerkung

Die Stadt und der Vorhabenträger haben am 11.08.2025 einen Städtebaulichen Vertrag zur Erarbeitung des Bebauungsplans Nr. 37 der Stadt Coswig geschlossen (im Folgenden nur Städtebaulicher Vertrag genannt).

Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens hat sich weiterer Regelungsbedarf ergeben, den die Stadt und der Vorhabenträger abstimmen und vereinbaren möchten.

1.

Der Städtebauliche Vertrag wird um die folgenden § 4a - §4c ergänzt:

§ 4a
Umsetzung Kompensationsmaßnahmen

- (1) Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geplante Bauvorhaben stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Art und Umfang der auf Grund der Eingriffe zu erwartenden Beeinträchtigungen sind in der Begründung mit Umweltbericht des Planungsbüros Neidl + Neidl vom 11.11.2025 (nachfolgend „Umweltbericht“ genannt) beschrieben. Der Umweltbericht ist Anlage und Bestandteil dieses Vertrages.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, folgende Kompensationsmaßnahmen entsprechend der Vorgaben aus dem Umweltbericht umzusetzen:

Maßnahmen Nr.	Beschreibung der Maßnahme
WN	Reinsdorf, Flur 9 Flurstück 38 – ca. 0,51 ha Reinsdorf, Flur 10 Flurstück 2 – ca. 0,53 ha Ersatzaufforstung mit heimischen Laubholzarten gemäß dem Bescheid zur Waldumwandlungsgenehmigung vom 10.02.2025.
AE CEF	Dietrichsdorf, Flur 2, Flst. 49 Anlage, Entwicklung und Pflege von Extensivgrünland 0,75 ha Brachlegung oder Ansaat der Pachtfläche als Grünlandfläche. Bei Ansaat Verwendung von regionalem Saatgut, Kräuteranteil 30 % Der Aufwuchs ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen und das Mähgut abzufahren (erster Schnitt ab 15. Juli, zweiter Schnitt ab 15. August). Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen.

- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den Nachweis der vereinbarten Durchführung und Betreuung der Kompensationsmaßnahmen der Stadt unverzüglich nach Abnahme vorzulegen. Die Durchführung und Betreuung kann der Vorhabenträger auf Dritte übertragen. Die Nachweise und Berichte zur Pflege der Maßnahmen, die der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen sind, werden auch der Stadt entsprechend vorgelegt.

Die Abnahme der Herstellung und die Abnahme zur Fertigstellung (Endabnahme) der Kompensationsmaßnahmen wird in Abstimmung mit dem Vorhabenträger und der Stadt erfolgen. Bei nicht ordnungsgemäßer Durchführung oder unzureichender Entwicklung der Maßnahmen sind entsprechende Nacharbeiten durch den Vorhabenträger in angemessener Frist vorzunehmen.

- (4) Der Vorhabenträger trägt alle Kosten, die mit der Umsetzung, dauerhaften Sicherung (Flächensicherungsvertrag) und Betreuung der Kompensationsmaßnahmen verbunden sind.

§ 4b

Umsetzung Brandschutz/Löschwasserversorgung

- (1) Eine Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist nach gegenwärtigem Stand über die vorhandenen Hydranten des öffentlichen Trinkwassernetzes gewährleistet. Da bei zukünftigen Veränderungen, insbesondere bei einem Ausbau, Umbau oder einer Anpassung des Trinkwasserversorgungsnetzes, eine dauerhafte Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermengen über die vorhandenen Hydranten nicht ohne Weiteres sichergestellt ist, verpflichtet sich der Vorhabenträger, eigene Maßnahmen zur Löschwasserversorgung zur dauerhaften Gewährleistung erforderlicher Löschwasserversorgung während der gesamten Betriebsdauer der PV-Anlage ergänzen und umsetzen.
- (2) Die Stadt bzw. die Stadtwerke Coswig informieren den Vorhabenträger über das Eintreten von Änderungen im Trinkwassernetz und den Bedarf für die Umsetzung weiterer Maßnahmen zur Löschwasserversorgung. Zu weiteren Maßnahmen gehören die Anlage von Löschwasserbrunnen im Plangebiet bzw. ggf. im Umfeld des Plangebiets bzw. Rückgriff auf bestehende Löschwasserbrunnen, Anlage einer Löschwasserzisterne oder -behälter oder andere fachlich anerkannte Lösungen. Der Vorhabenträger wird diese geplanten erweiterte Löschwasserversorgung mit der Stadt und Brandschutzstellen des Landkreises abstimmen inklusive Nachweis der dadurch erbrachten Löschwassermengen. Ferner wird er das Brandschutzkonzept der PV-Anlage darauf abstellen und ändern sowie die zuständigen Feuerwehrestellen hierüber informieren.
- (3) Der Vorhabenträger setzt diese alternative Löschwasserversorgung innerhalb von sechs Monaten eines halben Jahres nach formaler Mitteilung über die Änderungen im Trinkwassernetz der Stadt vollständig um. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die einen Nachweis der Umsetzung unverzüglich nach Abnahme bei der Stadt anzuzeigen bzw. vorzulegen. Die Durchführung kann der Vorhabenträger auf Dritte übertragen. Die Abnahme der erweiterten Löschwasserversorgung wird in Abstimmung mit dem Vorhabenträger und der Stadt erfolgen.
- (4) Der Vorhabenträger trägt alle Kosten, die mit der Umsetzung und Erhalt der Funktionsfähigkeit über die Dauer des Betriebs der PV-Anlage der erweiterten Löschwasserversorgung verbunden sind. Dazu gehören sämtliche Planungs- und Baukosten, ggf. Flächensicherungskosten sowie Wartungs- und Betriebskosten zur Sicherstellung eines verlässlichen Betriebs. Dazu gehören auch die Kosten einer erstmaligen bzw. wiederholte Kosten einer Wasserbefüllung im Falle einer Löschwasserzisterne oder -behälter.

§ 4c

Umsetzung Rückbau der PV-Anlage

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, nach dauerhafter Einstellung des Betriebs der PV-Anlage, die PV-Anlage zu demontieren und auf seine Kosten zu entfernen und damit einhergehende die Entsorgungs- und Wiederherstellungskosten zu übernehmen. Das Grundstück ist nach dem Rückbau in einen dem vorherigen Zustand entsprechenden Status zu versetzen. Verlegte Kabel dürfen im Erdreich verbleiben, soweit sie tiefer als 1,0 m verlegt sind. Etwaig im Plangebiet vorm Vorhabenträger geschaffene Wege oder Wegbefestigungen wie z.B. Schotterschichten (§ 1 Abs. 2) sind vollständig zurückzubauen und zu entfernen.
- (2) Eine dauerhafte Einstellung des Betriebs der PV-Anlage liegt vor, wenn der Betreiber den Betrieb der PV-Anlage endgültig aufgibt oder die Anlage aus sonstigen Gründen dauerhaft außer Betrieb genommen wird. Der Vorhabenträger wird die Stadt nach Feststellung

dieses Zustands innerhalb von einem Monat informieren. Eine dauerhafte Einstellung des Betriebs ohne Mitteilung des Vorhabenträgers ist anzunehmen, wenn die PV-Anlage zwölf Monate nicht in Betrieb war und auf schriftliche Nachfrage der Stadt beim Vorhabenträger eine Wiederaufnahme des Betriebs innerhalb einer Frist von zwei Monaten nicht bestätigt wird. Die Stadt kann bei Ausbleiben einer solchen Mitteilung von einer mutmaßlichen dauerhaften Einstellung des Betriebs ausgehen und diesen feststellen.

- (3) Der Rückbau muss innerhalb von sechs Monaten nach dauerhafter Einstellung des Betriebs der Anlage erfolgen.
- (4) Zur Sicherstellung dieser Rückbauverpflichtung verpflichtet sich der Vorhabenträger, ab Fertigstellung und Inbetriebnahme der PV-Anlage eine Sicherheit in Form einer unbefristeten, selbstschuldnerischen Bankbürgschaft eines in der Europäischen Union zugelassenen und der zuständigen Bankenaufsicht unterliegenden Kreditinstituts zu hinterlegen. Die Hinterlegung erfolgt bei der Stadt Coswig, soweit eine Hinterlegung nicht durch den Landkreis Wittenberg im Rahmen des Bebauungsplan- oder Baugenehmigungsverfahrens gefordert wird. Sollte ein Betrag nicht im Baugenehmigungsverfahren/ Bebauungsplanverfahren festgesetzt werden, so beträgt die Höhe 20.000 €/ha des Plangebiets. Die Rückbaubürgschaft deckt hierbei Nettorückbaukosten ab und berücksichtigt Erlöse aus Schrott- und Materialrecycling sowie Hersteller-Rücknahmeverpflichtungen. Der Vorhabenträger legt der Stadt einen entsprechenden Nachweis über eine Hinterlegung beim Landkreis oder die Bürgschaft selbst bis zum Inbetriebnahmetermin der PV-Anlage vor. Eine bei der Stadt hinterlegte Bürgschaft wird nach Abnahme innerhalb von zwei Monaten an den Vorhabenträger ausgereicht.
- (5) Mit Ablauf des 15. Betriebsjahres wird der Vorhabenträger die Höhe der Rückbaukosten durch einen Fachgutachter bewerten und abschätzen lassen und das Gutachten der Stadt vorlegen. Sollten die dann anzusetzenden Rückbaukosten mehr als 20% höher liegen als der durch die Bürgschaft besicherte Betrag, so wird die Rückbausicherheit um eine weitere Bürgschaft erhöht bzw. die alte hinterlegte Bürgschaft durch eine neue höhere Bürgschaft ersetzt und ausgetauscht. Eine entsprechende Wiederholung der Überprüfung erfolgt alle weiteren fünf Jahre.
- (6) Mit erfolgtem Rückbau erfolgt eine Abnahme des Rückbaus durch den Vorhabenträger und die Stadt. Bei nicht ordnungsgemäßer Durchführung der Rückbaumaßnahmen sind entsprechende Nacharbeiten durch den Vorhabenträger in angemessener Frist vorzunehmen.
- (7) Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtungen zum Rückbau nicht, nicht vollständig oder fehlerhaft, so setzt ihm die Stadt eine angemessene Frist zur Erfüllung. Nach dem Ablauf dieser Frist ist die Stadt berechtigt, notwendige Arbeiten zur Erfüllung der Rückbauverpflichtungen auf Kosten des Vorhabenträgers, auch unter Inanspruchnahme der Sicherheitsleistung, selbst auszuführen oder von Dritten ausführen zu lassen.

2.

Der Städtebauliche Vertrag wird um folgenden § 6a ergänzt:

§ 6a Rechtsnachfolge

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

1. Nachtrag zum Städtebaulichen Vertrag zur Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 37 der Stadt Coswig
(Anhalt): „Errichtung einer Photovoltaikfreiflächenanlage an der Ziekoer Landstraße, Coswig (Anhalt)“

- (2) Der Vorhabenträger haftet für die Erfüllung dieses Vertrages neben seinem Rechtsnachfolger solange weiter, bis die Stadt dem Eintritt des Rechtsnachfolgers in den Vertrag schriftlich zugestimmt hat.

Weitere Änderungen werden nicht vereinbart.

2.

Im Übrigen bleibt der Städtebauliche Vertrag unverändert und gilt fort.

Dieser Nachtrag ist dreifach ausgefertigt. Der Vorhabenträger erhält zwei und die Stadt erhält ein Exemplar.

Coswig (Anhalt), den.....

Coswig (Anhalt), den.....

André Saage für die Stadt

Norbert Buck für den Vorhabenträger

Anlagen als Bestandteil des Städtebaulichen Vertrages:

- Anlage 2 der Begründung mit Umweltbericht (Stand 11.11.2025)