

## Durchführungsvertrag

**gemäß § 12 BauGB  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 68  
"Freiflächenphotovoltaikanlage an der Köthener Straße"  
in Dessau-Roßlau**

Zwischen der                      Stadt Dessau-Roßlau  
  Zerbster Straße 4  
  06844 Dessau-Roßlau

vertreten durch den            Oberbürgermeister  
  Herrn Peter Kuras

– nachfolgend "Stadt" genannt –

und der                              Dessauer Stromversorgung GmbH,  
  Albrechtstraße 48  
  06844 Dessau-Roßlau

vertreten durch die            Geschäftsführer  
  Herr Thomas Zänger, Herr Dino Höll

– nachfolgend "Vorhabenträger" genannt –

– beide nachfolgend auch „die Vertragsparteien“ genannt –

wird folgender Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 1 S. 1 BauGB geschlossen.

## **Präambel**

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf einer ca. 3,3 ha großen Fläche eines ehemaligen Heizkraftwerkes an der Köthener Straße im Stadtbezirk Dessau-Alten eine Freiflächenphotovoltaikanlage – nachfolgend auch PVA genannt – zu errichten und zu betreiben. Der Vorhabenträger hat nachweislich (Pachtvertrag) die Zustimmung des Eigentümers der v. g. Fläche zur Durchführung des Vorhabens.

Im geltenden Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Dessau vom 26.06.2004 ist die Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der FNP soll im Parallelverfahren geändert und die Fläche als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik" dargestellt werden.

Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat am 16.09.2020 den Beschluss (Beschlussvorlage BV/209/2020/III-61) zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 68 "Freiflächenphotovoltaikanlage an der Köthener Straße" sowie die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Stadtteil Dessau und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst. Die Unterzeichnung dieses Durchführungsvertrages ist Voraussetzung für die Abwägung und den Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Der Vorhabenträger hat sich im Rahmen der Antragstellung zur v. g. Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan dazu verpflichtet, die zur Umsetzung des Bebauungsplanes erforderlichen Leistungen auf eigene Kosten durchzuführen.

Zur Sicherung des Vorhabens wird zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger auf der Grundlage des § 12 BauGB (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, dieser Durchführungsvertrag geschlossen.

## **Teil I – Allgemeines**

### **§ A 1**

#### **Gegenstand des Vertrages**

- (1) Der Vorhabenträger ist Pächter des Grundstücks (Gemarkung Alten, Flur 2 Flurstück 2374). Dieses bildet das Vertragsgebiet, welches an der „Köthener Straße“ und der Straße „Hinteres Loos“ im Stadtbezirk Dessau-Alten angrenzt und im beigefügten Übersichtslageplan vom 27.05.2020 schwarz fett umgrenzt ist (siehe Anlage 1). Der Vorhabenträger beabsichtigt, im Vertragsgebiet eine Freiflächenphotovoltaikanlage mit einer Anschlussleistung von 2.740 kWp bis max. 3.000 kWp zu errichten und zu betreiben. Die Fläche des Vertragsgebietes umfasst 33.000 m<sup>2</sup>. Der Vorhabenträger ist nachweislich zur Erfüllung hier vereinbarter Verpflichtungen für die das Vertragsgebiet betreffenden Grundstück planungs- und verfügungsberechtigt.
- (2) Grundlage und Gegenstand dieses Vertrages ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 68 "Freiflächenphotovoltaikanlage an der Köthener Straße" (Anlage 2). Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die vollständige Grundstücksfläche des Flurstücks 2374 der Flur 2 in der Gemarkung Alten. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan einschließlich Begründung und Umweltbericht jeweils in der Fassung vom 31.03.2021 ist den Vertragsparteien bekannt und als Anlage 2.1 und Anlage 2.2 beigefügt.

- (3) Das Vorhaben und damit das Ziel des Bebauungsplanes ist es, durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Realisierung und den Betrieb einer Freiflächenphotovoltaikanlage nach § 3 Nr. 22 Erneuerbare-Energie-Gesetz (EEG) zur Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen planungsrechtlich zu ermöglichen und die Fördervoraussetzung im Sinne des § 48 Abs. 1 Nr. 3 EEG 2021 zu sichern.
- (4) Gegenstand des vorliegenden Vertrages ist das Vorhaben "Freiflächenphotovoltaikanlage an der Köthener Straße" und die Erschließung des Vorhabengrundstücks. Der Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 31.03.2021 ist diesem Vertrag als Anlage 3 beigefügt. Er ist zugleich Vertragsbestandteil.

## **§ A 2 Weitere Bestandteile des Vertrages**

Bestandteile des Vertrages sind weiterhin:

- a) Eingriffs- und Ausgleichsbilanz (EAB) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 68 vom 31.03.2021 (siehe Anlage 2.2 - Umweltbericht)
- b) Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom November 2020 (Anlage 4)
- c) Biotop- und Nutzungstypen vom 19.06.2020 einschl. Karten vom 30.04.2020 (Anlage 5 bis 5.2)
- d) Stellungnahme zur Thematik Blendwirkung vom 31.03.2021 (Anlage 6)
- e) Beschreibung der externen Kompensationsmaßnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Anlage 7)
- f) Standort der künstlichen Nisthilfen (Anlage 8)
- g) Regelungen zur Übergabe von Unterlagen in digitaler Form an die Stadt Dessau-Roßlau (Anlage 9)

## **Teil II – Vorhaben**

### **§ V 1 Beschreibung des Vorhabens**

Das Vorhaben betrifft die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage mit einer Leistung von 2.740 kWp bis max. 3.000 kWp an der Köthener Straße auf einer vorbelasteten, ehemals der Wärmeversorgung dienenden Kraftwerksfläche im Stadtteil Dessau und dort im Stadtbezirk Alten. Die Größe des Vertragsgebietes beträgt ca. 3,3 ha. Die Module der Anlage werden mit einem Ausrichtungswinkel von 20°-22° auf Rammfundamenten aufgeständert. Auf der Unterkonstruktion werden vier Module im Querformat übereinander montiert. Die maximale Höhe der Konstruktion über dem Boden erreicht 4,00 m. Die Unterkante befindet sich 0,8 m über dem Boden. Es ist eine vollständige Belegung der Fläche abzüglich der Randbereiche und der beiden östlichen Teilbereiche vorgesehen. Der Abstand zwischen den Modulreihen beträgt in Abhängigkeit der Geländemodellierung zur

Vermeidung gegenseitiger Beschattung und einer Ausrichtung für eine optimale Sonneneinstrahlung 3,00 m.

Auf externen Flächen (außerhalb des Plangebietes) sowie in den östlichen Teilbereichen des Plangebietes sollen naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden. In den Randbereichen werden Gehölze als Sichtschutz gepflanzt.

## **§ V 2 Durchführung der Planung**

- (1) Der Vorhabenträger übernimmt entsprechend den planerischen Vorgaben der Stadt, die Ausarbeitung der erforderlichen städtebaulichen Planung zur Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 68 und die Änderung des FNP auf eigene Kosten. Der Vorhabenträger beauftragt im Einvernehmen mit der Stadt ein geeignetes Planungsbüro mit der Vorlage der Planung und Mitwirkung am Aufstellungsverfahren.
- (2) Der Vorhabenträger bzw. das von ihm nach Abs. 1 beauftragte Planungsbüro hat die Satzungsfassung bzw. die Entwürfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, des Vorhaben- und Erschließungsplans und der FNP-Änderung einschließlich der Planzeichnungen und Begründungen, die Entwürfe des Umweltberichts und die Entwürfe zur Vorbereitung der Abwägung einschließlich etwaig notwendiger Fachgutachten in enger Abstimmung mit der Stadt und nach Maßgabe der Stadt unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen zu erstellen.
- (3) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass durch diesen Vertrag die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit des Stadtrates der Stadt Dessau-Roßlau insbesondere in Hinblick auf die planerischen Abwägungen gemäß § 1 Abs. 6, 7 BauGB bei der Beschlussfassung über die Satzungen sowie während des gesamten Aufstellungsverfahrens nicht berührt werden.
- (4) Aus dem vorliegenden Vertrag ergibt sich kein Anspruch des Vorhabenträgers auf Erstattung der ihm entstandenen Kosten für den Fall, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht oder nicht mit dem vorgesehenen Inhalt zustande kommt.
- (5) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die entsprechend ausgearbeiteten Unterlagen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der erforderlichen Anzahl, zu den jeweiligen Abstimmungs- und Beschlussfassungen, der Stadt kostenfrei zur Verfügung zu stellen.

## **§ V 3 Durchführungsverpflichtung, Durchführungsfrist**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich gemäß § 12 Abs. 1 BauGB zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und nach den Regelungen dieses Vertrages auf seine Kosten.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 6 Monate nach In-Kraft-Treten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 68 einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen. Soweit rechtlich und tatsächlich möglich, wird der Vorhabenträger einen Bauantrag nach § 33 BauGB mit

Vorliegen der Planreife des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 68 einreichen. Er wird spätestens 12 Monate nach Rechtskraft der Baugenehmigung mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von 24 Monaten fertig stellen.

- (3) Bei Nichteinhaltung der Bauverpflichtung durch den Vorhabenträger ist die Stadt berechtigt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 68 gemäß § 12 Abs. 6 BauGB aufzuheben. Für den Fall der Aufhebung der Satzung können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Verlauf eines gerichtlichen Verfahrens herausstellt oder es zur Nichtanwendung durch eine Behörde kommt.
- (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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in einem gerichtlichen Verfahren.

#### **§ V 4**

#### **Anforderungen an das Vorhaben und Nutzungsbedingungen**

- (1) Die Anforderungen an das Vorhaben (Bau- und Erschließungsmaßnahmen) und die Nutzungsbindungen werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 68 "Freiflächenphotovoltaikanlage an der Köthener Straße" in seiner Rechtsfassung sowie durch den Vorhaben- und Erschließungsplan einschließlich Begründung und Umweltbericht sowie etwaig notwendiger Fachgutachten geregelt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung aller darin vorgesehenen Bau- und Ordnungsmaßnahmen.
- (2) Der Vorhabenträger kann die Durchführung des Vorhabens mit Zustimmung der Stadt an Dritte übertragen. Die Stadt darf ihre Zustimmung nur dann versagen, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb der vereinbarten Frist gefährdet ist.
- (3) Der Vorhabenträger hat die für die PVA notwendigen Genehmigungen eigenverantwortlich einzuholen und der Stadt auf Verlangen vorzulegen.
- (4) Im Bereich des Vorhabens sind nach gegenwärtigem Wissensstand keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt. Sollte jedoch im Rahmen der Erdarbeiten der Anlass zur Annahme gegeben sein, dass Kulturdenkmale gefunden wurden, verpflichtet sich der Vorhabenträger auf seine Kosten, diese umgehend der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und bis zur sachgerechten Bergung zu erhalten. Im Bedarfsfall ist mit Unterbrechungen der Bauarbeiten zu rechnen und entsprechend ausreichend Zeit zur Fundbergung einzukalkulieren.
- (5) Bei der Realisierung des Vorhabens sind weitere Anforderungen zu erfüllen, nämlich:
  - Der Vorhabenträger hat zu gewährleisten, dass die Ausrichtung der Module so erfolgen soll, dass eine Blendwirkung auf benachbarte Siedlungsbereiche und auf den Bahnverkehr ausgeschlossen wird.
  - Die Einfriedung des Plangebietes ist bis zu einer Höhe von 2,50 m als Draht- oder Metallzäune zulässig. Zur Gewährleistung der Durchlässigkeit für Niederwild und Kleinsäuger ist der Bodenabstand des Zaunes von bis zu 25 cm herzustellen.

- interne / externe Ausgleichsmaßnahmen siehe § V 6
- Grundstückszufahrt siehe § V 5 (5) i. V.m. § E 1 (4)
- Der Erhalt des Wertstoffsammelplatzes (Abfallentsorgung) im Bereich der Köthener Straße Einmündung Utmannstraße

### **§ V 5**

#### **Vorbereitungsmaßnahmen**

- (1) Der Vorhabenträger wird alle erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen auf seine Kosten durchführen. Dazu gehören insbesondere der Bau der erforderlichen technischen Infrastruktur zur Einspeisung, Abnahme, Übertragung und Verteilung der erzeugten Elektrizität in das öffentliche Netz.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, etwaige schädliche Bodenverunreinigungen und andere Altlasten nach Maßgabe etwaiger Auflagen in behördlichen Genehmigungen und Verfügungen auf eigene Kosten zu beseitigen. Die ordnungsmäßige Beseitigung erfolgt im Rahmen der jeweiligen Baumaßnahme, durch die die Altlast betroffen ist.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Plangebiet rechtzeitig vor Baubeginn und vor Durchführung gegebenenfalls erforderlicher archäologischer Untersuchungen auf Kampfmittel zu untersuchen und im Falle des Fundes eine Kampfmittelräumung durchführen zu lassen.
- (4) Die Stadt kann dem Vorhabenträger zur Beseitigung der Altlasten und Kampfmittel eine angemessene Frist setzen. Kommt der Vorhabenträger seiner Pflicht nach Abs. 1 und 2 nicht nach, kann die Stadt selbst die zur Beseitigung erforderlichen Maßnahmen veranlassen und die Kosten dem Vorhabenträger auferlegen.
- (5) Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiterhin ein dauerhaftes (insolvenzsicheres) Überfahrtsrecht über die von der Köthener Straße her bestehende private Grundstückszufahrt zu sichern und entsprechend den anerkannten Regeln der Technik, in Abstimmung mit der Stadt (Tiefbauamt), auf seine Kosten dauerhaft zu unterhalten.
- (6) Soweit artenschutzrechtliche Umsetzungs- und/oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich werden, hat der Vorhabenträger diese vor Beginn der Baumaßnahmen für die PVA auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen.

### **§ V 6**

#### **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die internen und externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entsprechend der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 68 und alle weiteren, im Umweltbericht sowie in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz (EAB) und im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt auf eigene Kosten herzustellen, zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten.

(2) Die ergänzenden Erläuterungen des Fachbeitrages zur Eingriffsregelung / des Umweltberichtes sind bei der Durchführung der Maßnahmen zu beachten und einzuhalten. Zu den Maßnahmen im Geltungsbereich des B-Planes gehören:

- Unter und zwischen den Modulen bleiben die ausdauernden Ruderalfluren in ihrem aktuellen Bestand erhalten.
- Die Bereiche unter und zwischen den Modulen, die vorher mit Gehölzen bewachsen oder unbefestigte Wegflächen waren, werden als standortgerechte artenreiche Wiesen angelegt.
- Auf der südlichen Ausgleichsfläche im Geltungsbereich des B-Planes werden nichtheimische Gehölzdominanzbestände durch heimische Gehölze ersetzt.
- Am südwestlichen und südlichen Rand werden Gehölze angepflanzt und/oder erhalten. Außerdem wird durch Auftrag eines geeigneten Materials Rohboden geschaffen.

(3) Die erforderliche externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme ist in Lage, Art und Umfang als Anlage 7 zu diesem Vertrag beigefügt sowie im Umweltbericht und im Fachbeitrag zur Eingriffsregelung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 68 dargestellt und beschrieben. Die dort genannten Ausführungen sind einzuhalten sowie dauerhaft zu sichern. Die folgende Maßnahme ist zur externen Kompensation vorgesehen:

Die externe Kompensationsmaßnahme (Waldumbaumaßnahme) erfolgt in der Gemarkung Törten, Flur 9, Flurstück 2924. Dazu wird der südexponierte Randbereich eines Kiefernbestandes auf einer Fläche von rund 2.250 m<sup>2</sup> in einen standortgerechten Waldsaum umgewandelt. Ein Großteil der Kiefern ist, unter Schonung von liegendem und stehendem Totholz und Laubholz-Jungwuchs, zu entnehmen. Über eine Initialpflanzung von Sträuchern wird der Saum entwickelt. Weitere Ausführung siehe Anlage 7.

(4) Soweit die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach dem Maßnahmenkonzept auf Grundstücken außerhalb des Plangebiets erfolgen soll, sichert der Vorhabenträger diese dauerhaft.

(5) Es sind vom Vorhabenträger weiterhin nachfolgend genannte Artenschutzmaßnahmen im Zusammenhang mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 68 zu beachten bzw. durchzuführen. Detaillierte Beschreibungen finden sich im Fachbeitrag zum Artenschutz bzw. im Umweltbericht.

(6) Der Rückschnitt und die Rodung von Gehölzen sowie erforderliche Abrissmaßnahmen dürfen nur in der Zeit zwischen dem 01.10. und 28.02. eines jeden Jahres – also außerhalb der Brutzeit von Vogelarten erfolgen, um unmittelbare Verluste von Vogelbruten zu vermeiden. Baumaßnahmen, die vor Beginn der Brutzeit begonnen wurden, können, sofern sie ohne größere Unterbrechung fortgesetzt werden, in der Brutzeit fortgeführt werden. Eine mögliche Unterbrechung der Baumaßnahme darf höchstens eine Woche betragen.

Sollte dies zu einer unzumutbaren Härte führen, müssen auf den Flächen, auf denen Arbeiten während der Brut- und Setzzeit begonnen werden sollen, rechtzeitig vor Beginn der Brutphase Vergrämungsmaßnahmen (z .B. durch Flatterbänder, Ballons, oder Herstellung einer für Bodenbrüter ungeeigneten Bodenbedeckung) durchgeführt werden. Während der Brut- und Setzzeiten sind die Bauarbeiten dann ohne größere Unterbrechung durchzuführen. Bei Unterbrechungen von mehr als 1 Woche sind die o. g. Vergrämungsmaßnahmen erneut vorzusehen. Der Erfolg der Vergrämungsmaßnahmen ist durch eine fachkundige Person nachzuweisen. Vor Durchführung der

Vergrämungsmaßnahmen ist durch eine Begehung der Fläche, durch eine fachlich geeignete Person, der Ausschluss bereits begonnener Bruten notwendig.

- (7) Zur Einhaltung artenschutzfachlicher Belange und zur Gewährleistung der Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist für die Baumaßnahmen eine Ökologische Baubegleitung einzusetzen, die bereits frühzeitig in die Ablaufplanung einzubeziehen ist, um so auch die Lenkung der Ödlandschrecke in die Rohbodenflächen am südlichen Rand anzuleiten. Dafür beauftragt der Vorhabenträger ein Fachbüro mit einer Ökologischen Baubetreuung und trägt alle damit im Zusammenhang stehenden Kosten.
- (8) Für den Turmfalke und die Rauchschwalben sind künstliche Nisthilfen anzubringen. Die Standorte wurden im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde festgelegt. Dazu sind 2 künstliche Nisthilfen für Rauchschwalben an der Fernwärmestation auf dem Flurstück 1214 der Flur 14 in der Gemarkung Alten anzubringen (siehe Anlage 8). Der Baum inkl. Turmfalkehorst im Geltungsbereich des B-Planes bleibt erhalten.
- (9) Um Störungstatbestände in Bezug auf die lokale Rauch- und Mehlschwalbenpopulationen zu vermeiden, sind bereits vorhandene schlammige Pfützen zu erhalten. Dafür sind von April bis Juli eines jeden Jahres entweder die Bereiche der unbefestigten Wege mit den schlammigen Pfützen zu erhalten oder solche Pfützen in den Randbereichen zu schaffen und zu unterhalten.
- (10) Zur Lenkung der Blauflügeligen Ödlandschrecke sind vor Baubeginn von Mai bis August in Ausweichbereichen, insbesondere außerhalb des Baufeldes, die Vegetation kurz zu halten und vegetationsfreie Flächen zu belassen. Alle übrigen Flächen sind aus der Beweidung oder Mahd zu entnehmen.
- (11) Randlich zu Wegen bzw. zwischen den Modulen ist zur Sicherung der lokalen Population der Blauflügeligen Ödlandschrecke durch angepasste extensive Bewirtschaftung ein mageres mesophiles Grünland und Ruderalflächen zu schaffen und zu erhalten. Diese Bereiche sind zweimal jährlich zu mähen und das Mahdgut zu entfernen.
- (12) Mit der Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und der Artenschutzmaßnahmen bzw. mit der Entwicklung der Fläche ist vor dem Beginn der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entsprechend den Ausführungen des Fachbeitrages zur Eingriffsregelung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 68 zu beginnen.
- (13) Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nach den im Bebauungsplan / Umweltbericht vorgegebenen Zeitvorgaben, falls zeitliche Vorgaben nicht existieren, spätestens mit Fertigstellung der Freiflächenphotovoltaikanlage abzuschließen. Pflegemaßnahmen sind – soweit nicht ausdrücklich anders geregelt – jährlich durchzuführen. Weitergehende Anforderungen der zuständigen Naturschutzbehörden auf der Grundlage gesetzlicher Bestimmungen bleiben unberührt.
- (14) Zur Sicherung der Maßnahmen verpflichtet sich der Vorhabenträger, eine Bürgschaft gemäß § S 1 dieses Vertrages zu hinterlegen.

Der in § S 1 genannte Preis setzt sich bzgl. Natur- und Artenschutz wie folgt zusammen:

	<b>Einzelpreis</b>	<b>Gesamtpreis</b>
<b>Artenschutz (Nistkästen)</b>		
Turmfalke (1 Stk.)	100 €	100 €



---

Rauchschwalbe (2 Stk).	20 €	40 €
<b>Externe Kompensation</b>	0,58 € / m <sup>2</sup>	4.607,25 €
<b>Gesamtsumme netto</b>		4.747,25 €
zzgl. 19 % MwSt.		901,98 €
<b>Gesamtsumme brutto</b>		<u>5.649,23 €</u>

### Teil III – Erschließung und Haftung

#### § E 1 Erschließung

- (1) Das Plangebiet wird über die „Köthener Straße“ erschlossen. Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über ein privates Grundstück, den Lidl-Parkplatz. Ein entsprechendes Überfahrtsrecht ist vertraglich geregelt und im Grundbuch eingetragen. Diese Zufahrt wird auch zukünftig als Erschließung vorgesehen und als solche in den V+E-Plan sowie den Bebauungsplan aufgenommen. Auf der Vorhabenfläche selbst sind keine weiteren Erschließungsstraßen erforderlich.
- (2) Die öffentlichen Straßen und Wege dürfen nur im Rahmen der Widmung und der zulässigen Achslast benutzt werden.
- (3) Der Vorhabenträger haftet für alle etwaigen Schäden an den zur Vorhabenfläche führenden Straßen und Wegen, die im Rahmen der Baumaßnahme, bei der Wartung, Reparatur oder dem Abbau der PVA durch ihn und den ggf. anderen Betreiber der Anlage oder deren Beauftragte entstehen. Der Vorhabenträger lässt diese auf eigene Kosten umgehend nach Abschluss der Baumaßnahmen beheben.

#### § E 2 Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Vom Tage des Beginns der Bauarbeiten an übernimmt der Vorhabenträger im gesamten Plangebiet die Verkehrssicherungspflicht, sofern ihm diese nicht ohnehin kraft Gesetzes obliegt.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, Verschmutzungen und Schäden der angrenzenden öffentlichen Straßen- und Wegebereiche während der Bauarbeiten zu vermeiden, soweit dies bei sorgfältiger und geordneter Führung des Baubetriebes möglich ist. Im Bedarfsfalle sind die betroffenen Straßen- und Wegebereiche auf Kosten des Vorhabenträgers zu reinigen. Die Stadt wird ermächtigt, den Eigenbetrieb Stadtpflege auf Kosten des Vorhabenträgers für den Fall zu beauftragen, falls dieser nach Abmahnung mit Fristsetzung seinen Verpflichtungen nicht nachkommt.
- (3) Der Vorhabenträger haftet für solche Schäden, die infolge der Baumaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Der Vorhabenträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

- (4) Der Vorhabenträger hat der Stadt mit der Anzeige des Baubeginns, das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung für Personenschäden i.H.v. 2.000.000 EUR und Sachschäden i.H.v. 500.000 EUR für die Dauer seiner Gefahrtragung nachzuweisen.

## **Teil IV - Schlussbestimmungen**

### **§ S 1**

#### **Kostentragung und Sicherheitsleistung**

- (1) Der Vorhabenträger trägt sämtliche Kosten dieses Vertrages, der Planungsverfahren und der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, insbesondere die Planungs- und Durchführungskosten sowie die Kosten für Vermessung. Der Stadt entstehen aus der Durchführung des Vorhabens nach diesem Vertrag keine Kosten.
- (2) Die Kosten einer gegebenenfalls erforderlichen notariellen Beurkundung des Vertrages sowie seines Vollzugs im Grundbuch trägt der Vorhabenträger. Hierzu zählen u. a. die Notar-, Gerichts- und Genehmigungsgebühren sowie die evtl. zur Erhebung gelangende Grunderwerbssteuer.
- (3) Zur Sicherung der sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen, insbesondere der sich aus § V 6 ergebenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, leistet der Vorhabenträger gegenüber der Stadt vor Baubeginn Sicherheit in Höhe von insgesamt 5.649,23 Euro durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft durch ein in der Europäischen Union zugelassenes Kreditinstitut. Die Sicherheitsleistung kann auch durch Übergabe entsprechender Teilbürgschaften erfolgen, soweit diese zusammen den in Satz 1 genannten Gesamtbetrag erreichen.
- (4) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Vorhabenträgers ist die Stadt berechtigt, noch offen stehende Forderungen Dritter gegen den Vorhabenträger für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.
- (5) Nach erfolgter Durchführung der jeweiligen Maßnahme und Vorliegen eines Nachweises über die Erfüllung der jeweiligen Verpflichtung wird die Stadt die Bürgschaft in Höhe des entsprechenden Teilbetrags freigeben. Die Erfüllung der in § V 5 beschriebenen Ausgleichs-, Ersatz- und Pflegemaßnahmen ist vor einer Freigabe der entsprechenden Teilbeträge von der Unteren Naturschutzbehörde zu bestätigen.
- (6) Sofern der Stadt ein Aufwand für die Verschaffung des Eigentums an den öffentlichen Flächen entsteht, wird dieser vom Vorhabenträger innerhalb eines Monats nach Aufforderung erstattet.

### **§ S 2**

#### **Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabepflicht weiterzugeben. Die Übertragung ist der Stadt schriftlich anzuzeigen.

- (2) Der heutige Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung der in dem Vertrag geregelten Verpflichtungen neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlassen hat.
- (3) Die Veräußerung von Grundstücken im Vertragsgebiet ist erst dann zulässig, wenn der Vorhabenträger die in diesem Vertrag vereinbarten Bürgschaften zur Sicherung der Durchführung des Vertrages übergeben hat.

### **§ S 3** **Haftungsausschluss**

- (1) Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtungen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 68. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung (§ 12 Abs. 6 BauGB) können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

### **§ S 4** **Sonstige Regelungen**

- (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 oder Undurchführbarkeit einzelner Vertragsbestimmungen 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. Selbiges gilt auch für Regelungslücken.
- (3) Falls der Vertrag deutschen oder europäischen rechtlichen Bestimmungen nicht oder nicht mehr entsprechen sollte, werden die Parteien nach Maßgabe dieses Paragraphen Vereinbarungen treffen, die den Vertrag an die jeweils geltenden nationalen oder europäischen Bestimmungen anpassen.
- (4) Für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist das Verwaltungsgericht des Landes Sachsen-Anhalt in Halle (Saale) zuständig.
- (5) Die in §§ A1 und A 2 genannten Anlagen werden Bestandteil des Vertrages

---

## **§ S 5 Wirksamwerden**

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 68 in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung für das vertragsgegenständliche Vorhaben nach § 33 BauGB erteilt wird.

Dessau-Roßlau, .....

Dessau-Roßlau,.....

---

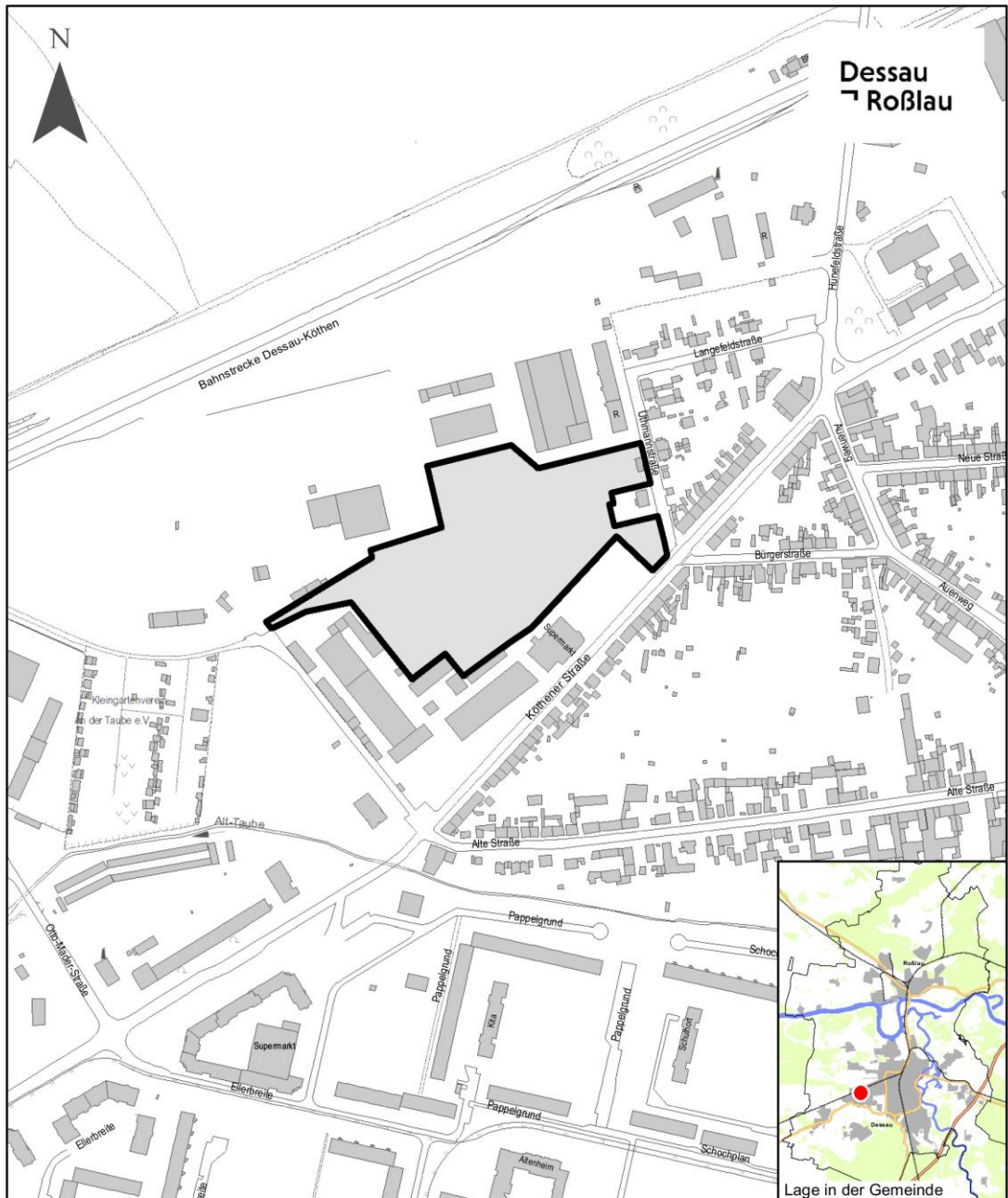
Für die Stadt

---

Für den Vorhabenträger

### **Anlagen:**

- Anlage 1: Übersichtslageplan Plangebiet vom 27.05.2020
- Anlage 2: Planzeichnung und textliche Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 68 (vB-Plan 68) vom 31.03.2021
- Anlage 2.1 Begründung zum vB-Plan 68 in der Fassung vom 31.03.2021
- Anlage 2.2 Umweltbericht zum vB-Plan 68 in der Fassung vom 31.03.2021
- Anlage 3: Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 31.03.2021
- Anlage 4: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom November 2020
- Anlage 5 Biotop- und Nutzungstypen vom 19.06.2020
- Anlage 5.1 Karte 1 Biotop- und Nutzungstypen vom 30.04.2020
- Anlage 5.2 Karte 1 Biotop- und Nutzungstypen mit Luftbild vom 30.04.2020
- Anlage 6: Stellungnahme zur Thematik Blendwirkung vom 31.03.2021
- Anlage 7: Beschreibung der externe Kompensationsmaßnahme vom 31.03.2021
- Anlage 8: Lageplan Nisthilfen an der Fernwärmestation Köthener Straße vom 01.04.2021
- Anlage 9: Regelungen für die Übergabe von Unterlagen ... vom 31.03.2021



**Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan Nr. 68**

 räumlicher Geltungsbereich

**Dessau** Dezernat für Stadtentwicklung und Umwelt  
**Roßlau** Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 68  
"Freiflächenphotovoltaikanlage  
an der Köthener Straße"

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Topografische Stadtkarte © Stadt Dessau-Roßlau, Geodienste  
27. Mai 2020 | Maßstab ohne

## **Stellungnahme zur Thematik Blendwirkung vom 31.03.2021**

Verfasser:



Eyedexe GmbH,  
Frau Silke Horchler, Raabestraße 14 B, 34119 Kassel

Als betriebsbedingte Auswirkung sind mögliche Blendwirkungen zu betrachten. Es gilt der Grundsatz: Jedem Einfallswinkel des Sonnenlichts entspricht nach Reflexionsgesetz (Einfallswinkel = Ausfallswinkel) genau ein Ausfallwinkel reflektierender Strahlung bei gegebener reflektierender Ebene.

Die Solarmodule sind nach Süden ausgerichtet. Es werden reflexionsarme Gläser verwendet. Aufgrund der Lage der Photovoltaikanlage ist eine Reflexion, die zu Blendungen durch zu hohe Leuchtdichtekontraste für Straßenverkehrsteilnehmern führen könnte, ausgeschlossen und würde zudem allein durch die Verwendung von Antireflexionsgläsern nahezu ausgeschlossen.

Für die Wohnbebauung an der Uthmannstraße ist festzustellen, dass die Wohngebäude zu weit vom Baufeld entfernt und zu weit östlich liegen, als dass Reflexionen, die zu Blendungen führen könnten, dort zu erwarten wären.

Nach Süden hin können erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden, da dort z.T. eine Abschirmung durch den zu erhaltenden Gehölzstreifen besteht und zum anderen Gewerbeflächen angrenzen, die bezüglich möglicher Blendwirkungen nicht als störanfällig zu bewerten sind.

Auf der Südseite der Köthener Straße sind keine Auswirkungen zu erwarten, da sowohl der Gehölzstreifen als auch das Gewerbegebiet als Abschirmung dienen.

---

## **Beschreibung der externen Kompensationsmaßnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 68 "Freiflächenphotovoltaikanlage in der Köthener Straße" in Dessau-Roßlau**

Verfasser:



Eyedexe GmbH Projekt und Entwicklung,  
Frau Silke Horchler, Raabestraße 14 B, 34119 Kassel

in Zusammenarbeit mit



Büro für angewandte Ökologie und Forstplanung GmbH,  
Frau Anke Seibert-Schmidt, Hafestraße 28, 34125 Kassel

Ort der externen Kompensationsmaßnahme: Gemarkung Törten, Flur 9, Flurstück 2924

### **Flächen- und Maßnahmenbeschreibung**

#### **Bestand**

Es handelt sich um den südexponierten Randbereich eines mittelalten Kiefernbestands.

#### **Maßnahme**

Als externe Ausgleichsmaßnahme wird eine Waldumbaumaßnahme vorgesehen. Der südexponierte Randbereich eines Kiefernbestandes, wird in einen standortgerechten ca. 15 m breiten Waldsaum umgewandelt.

Zur Vorbereitung ist der Großteil der Kiefern auf der Fläche zu entnehmen. Maximal 3 Überhälter können auf der Fläche verbleiben. Von vorhandenem Totholz sollte mind. 20% erhalten werden. Dabei sollte sowohl liegendes als auch stehendes Totholz auf der Fläche verbleiben. Laubgehölz-Jungaufwuchs verbleibt auf der Fläche.

Die Entwicklung des Saums erfolgt – um auch Sukzession zuzulassen - über eine Initialpflanzung von Sträuchern. Dabei ist eine Anzahl von 1.500 Stück pro Hektar anzusetzen. Die Gehölze sind in Gruppen von jeweils 3-5 Stück einer Sorte zu pflanzen mit einem Pflanzabstand innerhalb der Gruppe von ca. 1,50 m. Bei der Pflanzung ist zum Weg hin ein ca. 1,00 m Streifen als Krautsaum freizuhalten.

Aufgrund der Klimaveränderungen ist einzukalkulieren, dass nach der Pflanzung bei ausbleibenden Niederschlägen Wässerungsgänge (15 l/Gehölz) durchgeführt werden sollten. Zudem sollten die Gehölze nach dem Wurzelschnitt vor der Pflanzung in ein Schutzgel - z.B. GEFA Wurzelschutzgel – getaucht werden, um ein Austrocknen der Wurzeln zu vermeiden.

Die Pflanzung ist durch ein Hordengatter oder entsprechende Maßnahmen gegen Wildverbiss zu schützen.

In der ersten und zweiten Vegetationsperiode nach der Pflanzung sind die Gehölze freizumähen. Nach 3-5 Jahren ist ein Pflegegang zur Entfernung aufkommender Kiefern durchzuführen.

#### **Flächenbilanz**

Bestand: 2.250 m<sup>2</sup> Nadelwald, Kiefer (Code gem. Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt vom 16.11.2004: XY)

Planung: 2.250 m<sup>2</sup> Sonstiger Waldrand (Code gem. Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt vom 16.11.2004: WRB)

## Übersichtslageplan

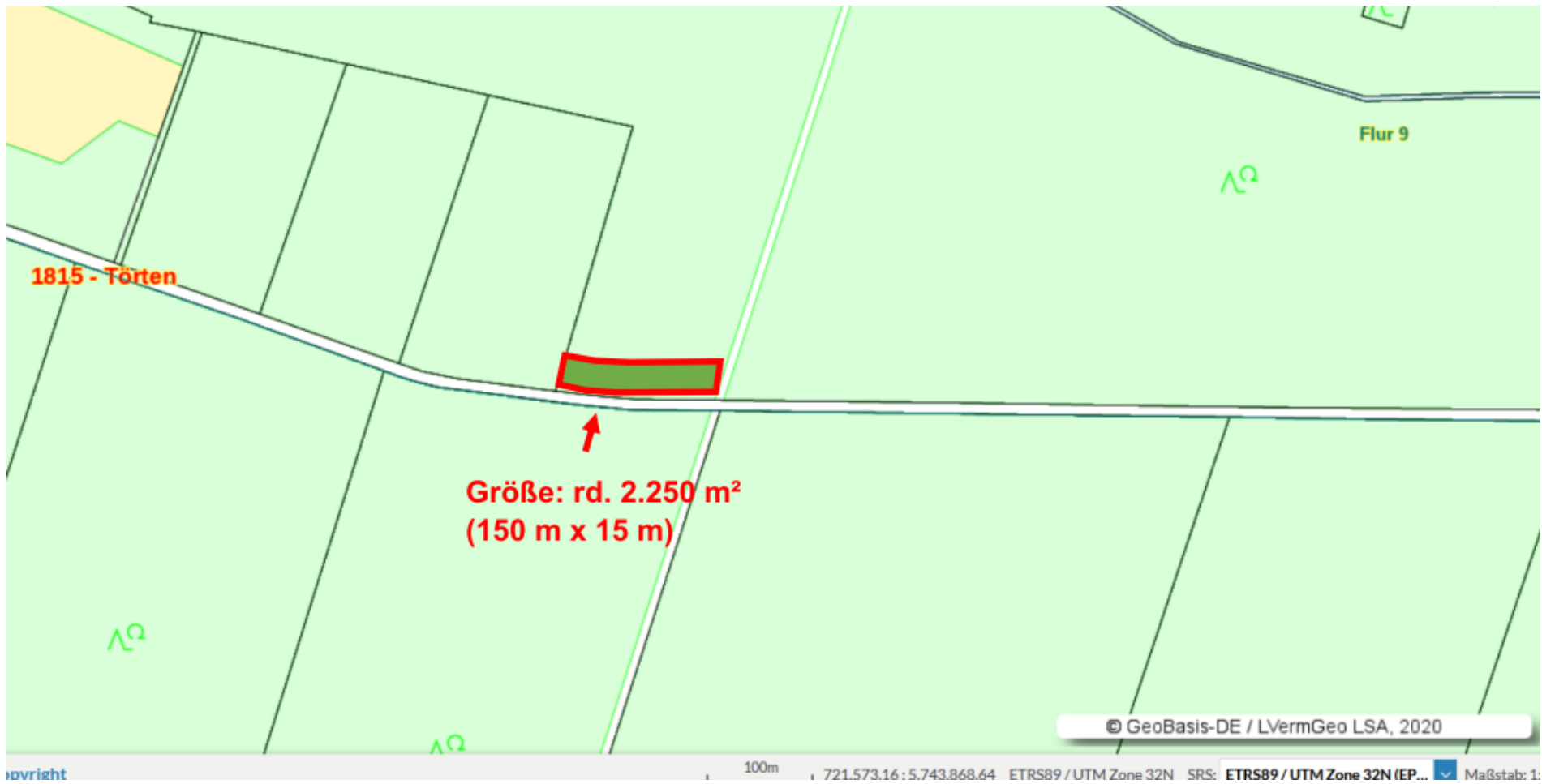
Externe Ausgleichsfläche



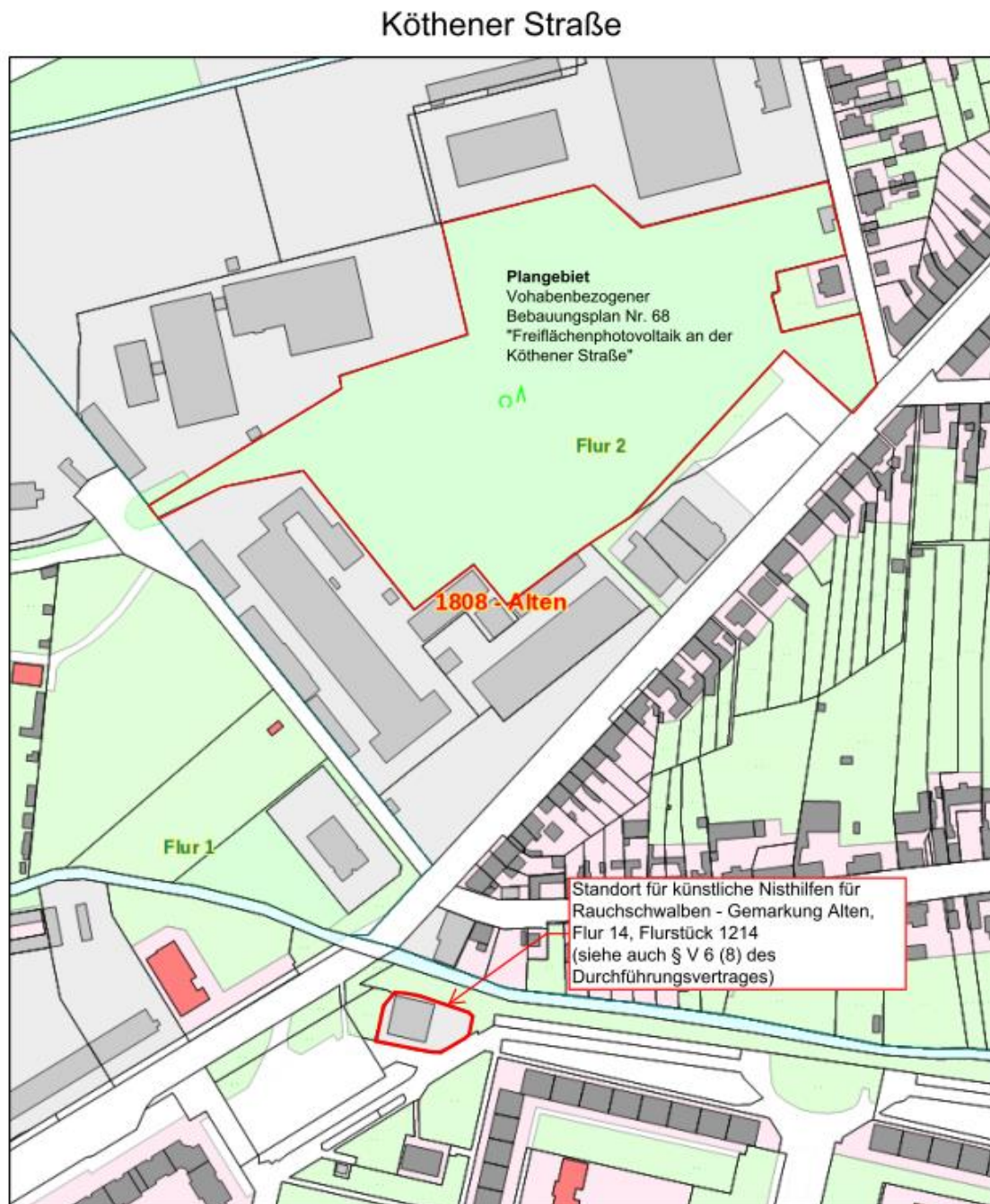


**Lageplan**

Maßnahmenfläche auf dem Flurstück 2924 der Flur 9 in der Gemarkung Töten

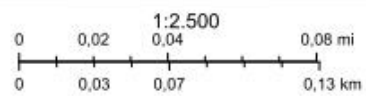


Standort der künstlichen Nisthilfen für Rauchschnalben (vgl. § V 6 (8) des Durchführungsvertrages)



April 1, 2021

Quelle:  
[https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite\\_viewer.html](https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite_viewer.html)



---

## Regelungen für die Übergabe von Unterlagen in digitaler Form an die Stadt Dessau-Roßlau

Vorhaben:	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 68 "Freiflächenphotovoltaikanlage an der Köthener Straße" sowie 14. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Stadtteil Dessau
Vorhabenträger:	Dessauer Stromversorgung GmbH, Albrechtstraße 48, 06844 Dessau-Roßlau
Planung (AN):	Eyedexe GmbH, Raabestraße 14 B, 34119 Kassel
Vertragsgegenstand:	Vorhabenbez. Bebauungsplan Nr. 68 einschl. 14. FNP-Änderung

---

1. Der Vorhabenträger übergibt seine Dokumentationen jeder Leistungsphase vollständig auch in digital lesbarer und für die Stadt Dessau-Roßlau verwertbarer Form.
2. Vor Beginn der Erzeugung digitaler grafischer Daten werden, abhängig vom Leistungsgegenstand, deren Struktur und Inhalt sowie zulässige Elementtypen und Eigenschaften festgelegt.
3. Als ausschließlicher Raumbezug digitaler grafischer Daten gilt das Lage- und Höhenbezugsystem der Stadtgrundkarte Dessau-Roßlau 1:500.
4. Soweit vorhanden sind die von der Stadt Dessau-Roßlau vorgegebenen digitalen Plangrundlagen und Vorlagen zu verwenden und deren Nutzungsbedingungen zu beachten. Plangrundlagen sind grundsätzlich in separaten Layern zu führen, dürfen ohne Rücksprache mit dem AG nicht verändert werden und sind in der vom AG bezeichneten Weise zu zitieren (Quellenangabe).
5. Sofern Plangrundlagen Daten das Amtliche Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®) enthalten, ist sicher zu stellen, dass die Angaben des ALKIS® inhaltlich unverändert und deutlich sichtbar im Vordergrund von Planzeichnungen wiedergegeben werden.
6. Die Bestandteile der Dokumentationen sind der Stadt Dessau-Roßlau in folgenden Formaten zu übergeben:
  - Planzeichnungen im Format **XPLANUNG**
  - Textdokumente als Zusammenstellung von Berichten, Tabellen, Datenbanken und Diagrammen etc. in den auf MS Windows basierenden Formaten von MS Office (Word, Excel, Access ...) einschließlich der vorhandenen verknüpften Dokumente;
  - auf der Grundlage der Originaldaten und direkt aus der benutzten Software heraus erstellte, nicht mit Kennwörtern geschützte Austauschdokumente im Adobe Acrobat PDF - Format in hoher Druck- und optimaler Webqualität (keine Scans);
  - verwendete Grafiken und Fotos in gängigen, Windows kompatiblen Bildformaten (TIFF, JPEG) und akzeptablen Bild- und Dateigrößen;
7. Die Übergabe anderer Dateiformate erfolgt nur nach Absprache.
8. Dateien werden der Stadt Dessau-Roßlau auf sicheren Übertragungswegen übergeben (keine selbstextrahierenden Archive, keine ZIP-Archive per E-Mail).
9. Die Datenübergabe und Weiternutzung sämtlicher Daten wird durch ein ausführliches Übergabeprotokoll unter Benennung des Auftrages, des AG und AN gewährleistet (verwendete Softwareprodukte und Versionsnummern, Datenquellen, Dateinamen, Stand der Daten, Layerstruktur; Plotstile; Datei- und Sachdatenverknüpfungen, Bildauflösungen etc.)
10. Der AN versichert im Übergabeprotokoll, dass die übergebenen digitalen Daten exakt die sind, welche für die Herstellung der analogen Dokumentationen verwendet wurden.
11. Der AN sichert dem AG seine uneingeschränkte fachliche Unterstützung bei der Datenübernahme zu. Sie gilt als abgeschlossen, wenn alle Daten vollständig und in der vereinbarten Form und Qualität vom AG übernommen worden sind.