

# STÄDTEBAULICHER RAHMENVERTRAG

FÜR DAS AGRI-PV-PROJEKT  
„ELYSIUM SOLAR IN GLIENIG“

zwischen

**Gemeinde Steinreich**

vertreten durch das Amt Unterspreewald,  
dieses wiederum vertreten durch den Amtsdirektor Herrn Kehling, Markt 1 in 15938 Golßen

- nachfolgend **Gemeinde** genannt -

und

**Elysium Solar GmbH**, Mollstr. 32, 10249 Berlin

vertreten durch die gemeinsam vertretungsberechtigten Geschäftsführer  
Dr. Dominique Candrian und Ben Schlemmermeier,

- nachfolgend als **Vorhabenträgerin** bezeichnet -

- nachfolgend gemeinsam als **Parteien** bezeichnet-

## Präambel

Die Vorhabenträgerin plant auf den in **Anlage 2** aufgeführten Flurstücken im Ortsteil Glienig (nachfolgend: Grundstück) die Errichtung einer Agri-Photovoltaik-Anlage (inklusive Nebenanlagen) und einer Stromspeicheranlage (nachfolgend: Vorhaben). Das Grundstück liegt derzeit bauplanungsrechtlich im Außenbereich. Zur Herstellung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens haben die Gemeinde und die Vorhabenträgerin abgestimmt, für das Grundstück einen Bebauungsplan aufzustellen und den entsprechenden Flächennutzungsplan, der das Grundstück derzeit als Fläche für landwirtschaftliche Nutzung ausweist, im Parallelverfahren zu ändern (nachfolgend: Bauleitplanverfahren). Dieser Vertrag regelt die Rechte und Pflichten der Parteien im Rahmen der Bauleitplanverfahren. Die Vorhabenträgerin wird im weiteren Prozess eine Standortgesellschaft gründen, mit der sie in alle vorhabenbezogenen Verträge eintreten wird. Hierüber wird die Vorhabenträgerin die Gemeinde umgehend informieren.

## § 1 Gegenstand des Vertrages

Gegenstand des Vertrages ist die Erklärung der Gemeinde über deren Bereitschaft zur Durchführung der Bauleitplanverfahren sowie die Regelung einiger kommerzieller Aspekte des noch abzuschließenden Durchführungsvertrages für den geplanten Bebauungsplan. Weiterer Gegenstand ist die Regelung der Kostentragung für die Durchführung der Bauleitplanverfahren sowie die Übernahme sämtlicher Planungskosten bis zum Abschluss der Bauleitplanverfahren durch die Vorhabenträgerin. Die Grundstücke im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans stehen im Privateigentum. Die Vorhabenträgerin holt die schriftlichen Zustimmungen der Eigentümer ein.

## § 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind der Lageplan mit den derzeit geplanten Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (**Anlage 1**) und ein Ausschnitt aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde, in welchem die räumlichen Grenzen des Umfangs der angestrebten Änderungen des Flächennutzungsplans dargestellt sind (**Anlage 3**).

## § 3 Verpflichtungen der Gemeinde

- 3.1 Die Gemeinde beabsichtigt, die gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte für die Bauleitplanverfahren durchzuführen. Insbesondere legt sie den jeweiligen Planentwurf mit Begründung und Entwurf der Abwägung den zuständigen Gremien zur Behandlung und Beschlussfassung vor. Das Änderungsverfahren für die Anpassung des Flächennutzungsplans wird entsprechend § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans betrieben.
- 3.2 Die Gemeinde ist bemüht, dass ihr zur Beschleunigung der Bauleitplanverfahren Mögliche beizutragen. Die Gemeinde und die Vorhabenträgerin tauschen sich in regelmäßigen Abständen (quartalsweise) über den Stand des Bauleitverfahrens aus.
- 3.3 Die Gemeinde behält sich vor, etwaige Fehler in den Bauleitplänen zu heilen, soweit dies im ergänzenden Verfahren möglich und zulässig ist.
- 3.4 Aus diesem Vertrag entsteht der Gemeinde keine Verpflichtung zur Aufstellung des Bebauungsplans und Änderung des Flächennutzungsplanes. Insbesondere wird die Gemeinde durch diese

Vereinbarung nicht in ihrer Planungshoheit beschränkt. Die Gemeinde kann nicht dazu verpflichtet werden, die Bauleitplanverfahren zum Abschluss zu bringen.

#### **§ 4 Verpflichtungen der Vorhabenträgerin**

- 4.1 Die Gemeinde überträgt nach Maßgabe des § 4b BauGB der Vorhabenträgerin die Vorbereitung und Durchführung sämtlicher Verfahrensschritte zum Bauleitplanverfahren nach den §§ 2a bis 4a BauGB.
- 4.2 Die Vorhabenträgerin benennt und beauftragt auf eigene Rechnung einen Planer für den Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) und die Änderung des Flächennutzungsplans. Vergaberechtliche Bestimmungen sind, insofern gesetzlich vorgeschrieben, durch die Vorhabenträgerin einzuhalten.
- 4.3 Der Auftrag für die Erstellung der Gutachten wird jeweils durch die Vorhabenträgerin erteilt. Die Gemeinde formuliert die Fragestellung des jeweiligen Gutachtauftrags im Benehmen mit der Vorhabenträgerin. Die Gutachter sind im Rahmen der Bauleitplanverfahren an die Weisungen der Gemeinde gebunden. Die Gutachten werden der Gemeinde in von den Gutachtern ausgefertigten Fassungen in ausreichender Stückzahl zur Verfügung gestellt und gehen in das Eigentum der Gemeinde über.
- 4.4 Die Vorhabenträgerin übernimmt nach Möglichkeit von der Gemeinde verwaltungsmäßige Vorbereitung und Durchführung der Verfahrensschritte. Hierzu gehören insbesondere die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit, die Einholung und Formulierung der Aufgabenstellungen der für die Beurteilung und Abwägung der maßgeblichen öffentlichen und privaten Belange erforderlichen Gutachten sowie die Ausarbeitung der Beschlussvorlagen und Abwägungsvorschläge.
- 4.5 Forderungen von Trägern öffentlicher Belange oder Dritten, die nach sachgerechter Abwägung im Rahmen der Bauleitplanverfahren durch die Gemeinde zu berücksichtigen sind, sind von der Vorhabenträgerin auf Wunsch der Gemeinde – in der Regel durch Beauftragung entsprechender Gutachten – zu erfüllen.

#### **§ 5 Kostentragung**

- 5.1 Die Vorhabenträgerin übernimmt - mit Ausnahme der Kosten, die für hoheitliche Tätigkeiten anfallen (Gemeindevertretersitzungen etc.) - sämtliche im Zusammenhang mit den Planungen stehenden Kosten, insbesondere die Kosten für etwaige Vermessungsleistungen, Gebühren öffentlicher Verwaltungen und Träger öffentlicher Belange in den Planverfahren, einschließlich der bei der Durchführung des Planverfahrens entstehenden Porto- und Materialkosten sowie der Kosten für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und Fachgutachten. Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Amtsverwaltung und der Gemeindevertretung (insbesondere im Hinblick auf das gesamte Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans, die planerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 und 7 BauGB und den Satzungsbeschluss) bleiben von der Bereitschaft der Vorhabenträgerin zur Kostenübernahme unberührt.
- 5.2 Die Vorhabenträgerin erstattet zudem die nachgewiesenen und notwendigen Kosten für die anwaltliche Begleitung der Gemeinde im Rahmen der Ausarbeitung und des Abschlusses dieses Vertrages sowie weiterer erforderlicher Verträge und die allgemeine Beratung der Gemeinde in den Planverfahren bis zu einem Betrag in Höhe von maximal 10.000,- EUR brutto bis zum zweiten Auslegungsbeschluss der Gemeindevertretung.

- 5.3 Für den Fall, dass der Gemeinde im Zusammenhang mit der Aufstellung und dem Erlass etwaiger Planungen Kosten der Rechtsverfolgung und/oder -verteidigung entstehen, werden auch diese von der Vorhabenträgerin nach vorheriger Abstimmung im erforderlichen Umfang ersetzt (z.B. Klagen nach dem IFG oder dem UIG, Normenkontrollverfahren etc.).
- 5.4 Die Kosten für die erforderlichen Planungen und die notwendigen Gutachten (Ziff. 4.3) werden direkt zwischen der Vorhabenträgerin und den von ihr beauftragten Planungs- bzw. Sachverständigenbüros abgerechnet.
- 5.5 Etwaige für Forderungen nach Ziff. 4.5 anfallende Kosten der Gemeinde sind von der Vorhabenträgerin zu tragen bzw. innerhalb von 30 Tagen nach Geltendmachung durch die Gemeinde von der Vorhabenträgerin zu erstatten. Elysium übernimmt die Grundstücke in dem ihr derzeit bekannten Zustand. Die Gemeinde leistet keinerlei Gewähr dafür, dass das Vorhaben auf dem vertragsgegenständlichen Grundstück tatsächlich realisiert werden kann, oder ob zur Herstellung der Bebaubarkeit etwaige weitere Maßnahmen veranlasst werden müssen. Dies gilt insbesondere in Bezug auf die Topographie und die Bodencharakteristika. Hinsichtlich der Kostentragung gilt 5.1.
- 5.6 Der in Kraft getretene vorhabenbezogene Bebauungsplan ist in das Geoportal des Amtes Unterspreewald einzupflegen. Die damit verbundenen und nachgewiesenen Kosten sind von der Vorhabenträgerin zu übernehmen.
- 5.7 Die Kosten für etwaige Wegebaumaßnahmen, die der Erschließung des geplanten Vorhabens dienen, trägt die Vorhabenträgerin. Sofern in diesem Rahmen Vermessungsdienstleistungen für etwaige öffentliche Wegebaumaßnahmen notwendig werden, werden auch diese von der Vorhabenträgerin getragen.
- 5.8 Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, Straßen und Wege der Gemeinde mit zu benutzen. Da die Vorhabenträgerin bei Bedarf zum Teil auch schwere Baufahrzeuge einsetzen wird, erklärt sie bereits jetzt, entstehende Schäden auf eigene Kosten zu beseitigen, bzw. der Gemeinde die Schäden gemäß §§ 249 ff. BGB zu ersetzen. Die weiteren Details hierzu werden – soweit erforderlich – durch die Vertragsparteien in einem gesonderten Durchführungs- und Erschließungsvertrag geregelt.
- 5.9 Falls das Vorhaben vor Abschluss des Bauleitplanverfahrens aufgegeben wird, oder die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans nicht zustande kommt, bleibt die Vorhabenträgerin verpflichtet, die bis zu diesem Zeitpunkt angefallenen Kosten zu tragen. Erstattungen zugunsten der Vorhabenträgerin sind ausgeschlossen. Die Vorhabenträgerin erklärt schon jetzt unwiderruflich den Verzicht auf alle in diesem Zusammenhang etwaig bestehenden Ansprüche einschließlich Schadensersatzansprüche.
- 5.10 Sämtliche Zahlungen, welche die Vorhabenträgerin nach den vorstehenden Bestimmungen an die Gemeinde leistet, sind auf das folgende Konto der Gemeinde zu zahlen:
- |      |                              |
|------|------------------------------|
| Bank | DKB                          |
| BIC  | BYLADEM1001                  |
| IBAN | DE 02 1203 0000 1020 165 005 |

## § 6 Rechtsnachfolge

- 6.1 Die Vorhabenträgerin ist berechtigt, diesen Vertrag mit allen seinen Rechten und Pflichten an Dritte mit schriftlicher Zustimmung der Gemeinde zu übertragen. Ihre Zustimmung darf die Gemeinde nur aus berechtigtem Grunde verweigern. Alle Rechte und Pflichten dieses Vertrages gelten auch zu Gunsten oder Lasten etwaiger Rechtsnachfolger der Vorhabenträgerin.

- 6.2 Die Vorhabenträgerin ist berechtigt diesen Vertrag mit schriftlicher Zustimmung der Gemeinde auf eine mit ihr verbundene Gesellschaft zu übertragen.
- 6.3 Im Falle einer Übertragung stellt die Vorhabenträgerin sicher, dass die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen an ihren Rechtsnachfolger übertragen werden, soweit die Verpflichtungen rechtlich und tatsächlich übertragen werden können und noch nicht erfüllt sind.

## § 7 Haftung

- 7.1 Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt die Vorhabenträgerin für die geplante Projektfläche die Verkehrssicherungspflicht (beispielsweise für die eingefriedete Agri-PV-Projektfläche).
- 7.2 Die Vorhabenträgerin haftet bis zum Abschluss der Bauarbeiten für jeden Schaden der durch die Verletzung der ihm bis dahin obliegenden Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder auf fremden Grundstücken verursacht werden. Die Vorhabenträgerin stellt die Gemeinde insofern von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist der Gemeinde das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.
- 7.3 Für den Fall der Aufhebung der Satzung, oder falls keine den Absichten der Vorhabenträgerin entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans zustande kommt, bestehen seitens der Vorhabenträgerin keinerlei Schadensersatzansprüche gegenüber der Gemeinde. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung über den Bebauungsplan im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.
- 7.4 Für den Fall, dass die Vorhabenträgerin das Vorhaben nicht weiter betreibt, bestehen keinerlei Schadensersatzansprüche der Gemeinde gegenüber der Vorhabenträgerin.

## § 8 Regelungen des Durchführungs- und Erschließungsvertrages

Die Parteien schließen vor Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan einen Durchführungs- und Erschließungsvertrag bezüglich der Umsetzung der Planung ab. Bereits jetzt einigen sich die Parteien auf die folgenden Regelungsinhalte des Durchführungs- und Erschließungsvertrages:

- 8.1 Die Vorhabenträgerin übernimmt in Abstimmung mit der Gemeinde die Durchführung der Erschließung und der für das Vorhaben erforderlichen naturschutzrechtlichen sowie artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen.
  - 8.1.1 Die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft ist gemäß den entsprechenden grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans vorzunehmen.
  - 8.1.2 Sofern für die Pflanzmaßnahmen gemeindeeigene Grundstücke für die Nutzung von Pflanzmaßnahmen benötigt werden, werden die Vertragsparteien zum gegebenen Zeitpunkt eine separate Gestattungsvereinbarung abschließen. Ausgleichsmaßnahmen sind bei Vorliegen marktüblicher Konditionen vorzugsweise in der Gemarkung Steinreich zu erbringen.

1.6

- 8.1.3 Die Vorhabenträgerin stellt die Gemeinde von jeglicher Beteiligung an den aus vorstehenden Ziffern 8.1.1 und 8.1.2 resultierenden Kosten ausdrücklich frei.
- 8.2 Die Herstellung der für die Umsetzung des Bebauungsplanes „Elysium Solar in Glienig“ in der Gemeinde Steinreich erforderlichen Erschließungsanlagen wird der Vorhabenträgerin auf ihre Kosten übertragen.
- 8.3 Die Vorhabenträgerin hat notwendige bau-, wasserbehördliche sowie sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen und der Gemeinde vorzulegen.
- 8.4 Etwaig erforderliche Dienstbarkeiten im Rahmen des Projektvorhabens auf öffentlichen Grundstücken, werden von der Gemeinde zugunsten von Elysium im Grundbuch eingetragen. Die Kosten werden von Elysium übernommen.
- 8.5 Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und Erschließungsanlagen ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Seine Verbringung außerhalb des Plangebietes bedarf der Zustimmung der Gemeinde.
- 8.6 Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das Vorhaben einschließlich der Erschließungsanlagen (vgl. Ziff. 8.2) innerhalb von 3 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplans fertigzustellen. Die Gemeinde wird die vorstehenden Fristen in angemessenem Umfang verlängern, wenn sich der Baufortschritt aus Gründen verzögert, die die Vorhabenträgerin nicht zu vertreten hat (beispielsweise aufgrund von Lieferengpässen und dadurch entstehenden Verzögerungen wichtiger Komponenten des Vorhabens). Mit der Durchführung der Erschließung darf erst nach schriftlicher Anzeige bei der zuständigen Behörde begonnen werden. Die Erschließungsanlagen sollen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt werden und spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Bauten benutzbar sein.
- 8.7 Die Regelungen in § 6 (Rechtsnachfolge) dieses Vertrages gelten vollumfänglich auch für den noch abzuschließenden Durchführungs- und Erschließungsvertrag.
- 8.8 Im Falle der Nichtrealisierung des Vorhabens bestehen keinerlei Schadensersatzansprüche der Gemeinde gegenüber der Vorhabenträgerin. Es gilt Ziff. 9.5.
- 8.9 Nach Aufgabe der Nutzung oder Beendigung des Betriebs der Agri-Photovoltaik-Anlage hat die Vorhabenträgerin die Anlagen auf ihre Kosten zurückzubauen.
- 8.10 Es wird sichergestellt, dass nach dem garantierten Rückbau des Vorhabens die erforderlichen Voraussetzungen erfüllt werden, sodass die Flächen für eine „ackerbauliche Nutzung“ wieder zur Verfügung stehen, soweit dies zum jeweiligen Zeitpunkt rechtlich zulässig und tatsächlich möglich ist.

## § 9 Kündigungsrecht

- 9.1 Die Vertragsparteien sind sich einig, dass der vorliegende Vertrag nur außerordentlich kündbar ist.
- 9.2 Eine Kündigung des Vertrages durch die Vertragsparteien kann erfolgen, wenn die Ausführung des Vertrages und eine Anpassung des Vertrages aus wichtigem Grunde ausscheidet. Ein wichtiger Grund liegt für die Vorhabenträgerin bis zum Beginn der Errichtungsarbeiten auch dann vor, wenn nach ihrer Auffassung die Realisierung des vertragsgegenständlichen Vorhabens aus genehmigungsrechtlichen, wirtschaftlichen oder sonstigen wesentlichen und nachvollziehbaren Gründen ausgeschlossen oder nicht mehr sinnvoll ist. Dies ist insbesondere der Fall, wenn
- a) ein wesentlicher, negativer Entscheid der Gemeinde im Aufstellungsverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergeht, oder der Bebauungsplan nicht innerhalb von drei Jahren nach Abschluss dieses Vertrages in Kraft tritt. Die Frist wird verlängert, sofern

- eine Verzögerung auf einem Grund beruht, der nicht von der Vorhabenträgerin zu verschulden ist.
- b) ein Eröffnungsbeschluss für ein Vergleichs- oder Insolvenzverfahren über das Vermögen der Vorhabenträgerin erlassen wurde.
  - c) Rechtsnormen erlassen werden, welche die Errichtung und den Betrieb der geplanten Agri-PV-Anlage und der Nebenanlagen unmöglich machen oder wesentlich erschweren.
  - d) sich aufgrund eines Gutachtens eines unabhängigen Sachverständigen Erkenntnisse ergeben, welche die Errichtung und den Betrieb der geplanten Agri-PV-Anlage und der Nebenanlagen wesentlich erschweren.
- 9.3 Die Gemeinde kann den Vertrag auch kündigen, wenn die Vorhabenträgerin die Pflichten nach § 4 und § 5 trotz vorausgegangener schriftlicher Mahnung nicht in angemessener Zeit erfüllt.
- 9.4 Die Kündigung des Vertrages bedarf der Schriftform.
- 9.5 Im Falle der Kündigung bleibt die Pflicht der Vorhabenträgerin zur Zahlung der Kosten aus § 5 und zur Übernahme der Kosten für bereits beauftragte Planungsleistungen und Gutachten unberührt.
- 9.6 Das Rücktrittsrecht besteht nicht mehr, wenn die Vorhabenträgerin auf der Grundlage des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes eine Baugenehmigung nach § 33 Baugesetzbuch beantragt und erhält.

## **§ 10 Schlussbestimmungen**

- 10.1 Die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag sollen unbeschadet der Rechte Dritter gelten.
- 10.2 Für öffentlich-rechtliche Streitigkeiten, die aus diesem Vertrag erwachsen können, wird der Gerichtsstand vereinbart, der für die Gemeinde zuständig ist.
- 10.3 Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der vorherigen Billigung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde (Beschlussfassung) und der Schriftform. Gleiches gilt für eine Änderung dieser Schriftformklausel selbst. Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht.
- 10.4 Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Gemeinde und die Vorhabenträgerin erhalten je eine Ausfertigung.

## **§ 11 Wirksamwerden des Vertrages**

Der Vertrag wird nach vorheriger Billigung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde mit Unterzeichnung der Vertragsparteien wirksam. Er ist auf jeder Seite zu zeichnen.

## **§ 12 Salvatorische Klausel**

Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen des Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Gleiches gilt für Vertragslücken.

1.8

**Gemeinde Steinreich**

**Elysium Solar GmbH**

---

Ort, Datum

---

Ort, Datum

---

Marco Kehling  
Amtsdirektor

---

Ben Schlemmermeier  
Geschäftsführung

(Siegel)

---

Thomas König  
Allgemeiner Vertreter des Amtsdirektors

---

Dr. Dominique Candrian  
Geschäftsführung

**ANLAGE 1** Plangebiet Elysium Solar in Glienig



7.9

# Gemeinde Steinreich

im Landkreis Dahme-Spreewald in Brandenburg



## ANLAGE 2

### Auflistung der Flurstücke

Bundesland Brandenburg, Landkreis Dahme-Spreewald, Gemeinde Steinreich, Ortsteil Glienig

Gemarkung Glienig (G) 123230

**Flur 003:** 22 23 24 25 28 29 30

**Flur 004:** 5 6 7 8 9

**Flur 005:** 1 2 3 5/1 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 58 60 61  
62 63 64 65 66

**Flur 006:** 1 2 3 12

**Flur 007:** 1/1 1/2 2 3 4 5 6 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17  
18 19 20 21 25 26

### ANLAGE 3 Flächennutzungsplan Dahme-Spreewald



1.11