

Amt Neverin

Vorlage für Gemeinde Woggersin

öffentlich

VO-41-BO-22-304-1-1

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6 "Solarpark nordwestlich von Woggersin" der Gemeinde Woggersin

Beschluss zum Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages

<i>Organisationseinheit:</i> Fachbereich Bau und Ordnung <i>Bearbeitung:</i> Marko Siegler	<i>Datum</i> 05.09.2023 <i>Verfasser:</i>
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau und Verkehr, Kultur, Sport, Schule, Jugend der Gemeindevertretung Woggersin (Anhörung)		Ö
Gemeindevertretung der Gemeinde Woggersin (Entscheidung)		Ö

Sachverhalt

Die Gemeinde kann nach § 11 BauGB dann städtebauliche Verträge schließen, wenn die Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch den Vertragspartner auf eigene Kosten erfolgen soll. Dazu gehört u. a. die Ausarbeitung der städtebaulichen Planung sowie erforderlichenfalls die Ausarbeitung des Umweltberichts. Die Verantwortung der Gemeinde für das gesetzlich vorgesehene Planaufstellungsverfahren bleibt unberührt.

Durch die SunFarmer Invest GmbH & Co. KG wurde die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.02.2023 (VO-41-BO-22-304-1) gefasst. Zur Durchführung dieser Maßnahme verpflichtete sich der Vorhabenträger zur Übernahme sämtlicher mit der Aufstellung verbundenen Kosten. Diese Verpflichtung soll durch den städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB gesichert werden.

Mitwirkungsverbot

Wer annehmen muss nach § 24 Abs. 1 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern von der Mitwirkung ausgeschlossen zu sein, hat den Ausschließungsgrund unaufgefordert der oder dem Vorsitzenden des Gremiums anzuzeigen und den Sitzungsraum zu verlassen; bei einer öffentlichen Sitzung kann sie oder er sich in dem für die Öffentlichkeit bestimmten Teil des Sitzungsraumes aufhalten. Ob ein Ausschließungsgrund vorliegt, entscheidet in Zweifelsfällen die Gemeindevertretung in

nichtöffentlicher Sitzung unter Ausschluss der betroffenen Person nach deren Anhörung.

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Woggersin beschließt den Abschluss des anliegenden städtebaulichen Vertrags mit der SunFarmer Invest GmbH & Co. KG, Linienstraße 40, 10119 Berlin, in der vorliegenden Fassung vom 05.09.2023 (*Anlage 1*).

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsrechtliche Auswirkungen?			
X	Nein (nachfolgende Tabelle kann gelöscht werden)		
	Ja	ergebniswirksam	finanzwirksam

Anlage/n

1	Anlage 1 Städtebaulicher Vertrag - Kostenübernahmevereinbarung (öffentlich)
---	---

**Städtebaulicher Vertrag zum Vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr. 6 „Solarpark nordwestlich von Woggersin“
der Gemeinde Woggersin**

zwischen

der

vertreten durch den

Gemeinde Woggersin

Bürgermeister, Herrn Martin Ernst und dessen ersten Stellvertreter,
Herrn Torsten Schmidt,
über Amt Neverin, Dorfstraße 36, 17039 Neverin

- im Folgenden: „**Gemeinde**“ –

und

der

vertreten durch

SunFamer Invest GmbH & Co. KG

(Amtsgericht Charlottenburg HRA 59630 B)

SunFarmer Invest GmbH & Co. KG

(Amtsgericht Charlottenburg HRA 59630 B)

Vertreten durch die Geschäftsführer

Herrn Martin Niedzwetzki und Herrn Matthias Niedzwetzki

- im Folgenden: „**Vorhabenträger**“ –

Präambel

Die Gemeinde Woggersin beabsichtigt, auf der Grundlage des gefassten Aufstellungsbeschlusses vom 01.02.2023, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für ein Sondergebiet Solarenergie (sonstiges Sondergebiet im Sinne von § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung – BauNVO) zu schaffen.

Die Verfahrensunterlagen hierfür sind zu erarbeiten. Der Vorhabenträger hat ein Interesse an der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Denn er beabsichtigt, innerhalb des Vorhabengebietes, eine Freiflächenphotovoltaikanlage zu realisieren.

Der Planbereich liegt nordwestlich vom Ort Woggersin und umfasst eine insgesamt ca. 106 ha große Fläche. Der dargestellte Geltungsbereich umfasst die nachfolgenden Flurstücke:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Anteil
Woggersin	2	10/1	teilweise
	2	11	teilweise
	2	13/9	teilweise
	2	20/1	vollständig
	2	22	vollständig
	2	23	vollständig
	2	25	vollständig
	2	26/1	teilweise
	2	28/2	teilweise

Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Gemeinde allein nach ihrem planungsrechtlichen Ermessen über das Vorhaben entscheidet. Die Gemeinde verpflichtet sich, das Planverfahren zügig zu betreiben und sich gegebenenfalls mit dem Vorhabenträger abzustimmen.

Grundlagen des Vertrages und des Vorhabens sind:

- § 11 BauGB (in der zur Zeit der Vertragsunterzeichnung gültigen Fassung),
- der Lageplan mit den Grenzen des Vorhabengebiets (= Vertragsgebiet)

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien auf der Grundlage von § 11 BauGB Folgendes:

1. Der Vorhabenträger beauftragt ein fachkundiges Planungsbüro mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes (d.h. städtebauliches Konzept, Vorentwurf, Entwurf, ggf. geänderter Entwurf und Satzung), der Begründung und anderer dazu gehörender Fachplanungen zur Umsetzung des Vorhabens.
2. Der Bebauungsplan soll die Entwicklung eines sonstigen Sondergebietes Solarenergie (sonstiges Sondergebiet im Sinne von § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung – BauNVO) ermöglichen.
3. Bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes werden der Vorhabenträger und ein einzubeziehendes Planungsbüro mit den jeweils zuständigen Stellen der Verwaltung des Amtes Neverin vertrauensvoll zusammenarbeiten. Diese gewähren die erforderliche Unterstützung in jeder Phase des Erarbeitungsverfahrens.
4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit dem Vorentwurf sowie die formelle Beteiligung mit dem Entwurf sind vom Vorhabenträger bzw. dem Planungsbüro im Einvernehmen mit dem Bauamt des Amtes Neverin vorzubereiten.
5. Das städtebauliche Konzept für den Bebauungsplan mit Aussagen zu den allgemeinen Zielen und Zwecken sowie zu den wesentlichen Auswirkungen der Planung ist innerhalb von zwei Monaten nach Abschluss dieses städtebaulichen Vertrages dem Bauamt des Amtes Neverin zu überlassen. Die Entwürfe des Vorentwurfes sowie des Entwurfes des Bebauungsplanes einschließlich jeweiliger Begründungen sowie sonstiger dem Verfahrensschritt entsprechender Fachgutachten sind dem Bauamt des Amtes Neverin in geeigneter Form für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und für die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit zu überlassen.

Das übergebene Material muss den Anforderungen des BauGB und dessen Durchführungsvorschriften entsprechen.

6. Im Rahmen der Auftragsdurchführung ist der Planer an die Weisungen der Gemeinde gebunden. Dadurch werden die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Gemeinde bzw. des Amtes Neverin, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB beim eventuellen Satzungsbeschluss sowie während des gesamten Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes gewahrt.
7. Gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB verpflichtet sich der Vorhabenträger im Falle der Umsetzung des Vorhabens zur Durchführung des Ausgleichs i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes.
8. Der Vorhabenträger übernimmt sämtliche mit der Planung im Zusammenhang stehenden Kosten, insbesondere die Kosten für das Planungsverfahren und für alle erforderlichen Fachgutachten sowie sämtliche Kosten für die Realisierung des Vorhabens.
9. Sollten im Bauleitplanverfahren zur Erstellung des Bebauungsplanes weitere Leistungen erforderlich werden, insbesondere städtebauliche, landschaftsplanerische oder andere Architekten- und Ingenieurleistungen oder Vermessungsleistungen, so beauftragt der Vorhabenträger alle Leistungen und trägt vollständig die entstehenden Kosten.
10. Der Vorhabenträger stellt bei der nach Abstimmung mit der Gemeinde Woggersin erfolgenden Beauftragung des Planungsbüros und der Gutachter sicher, dass die Entwürfe des Bebauungsplans, einschließlich der Planzeichnungen und Begründungen, die Vorbereitung der Abwägungen und sonstige erforderliche Unterlagen unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen erstellt und der Gemeinde für die Durchführung des Planungsverfahrens unentgeltlich in Papier- und in bearbeitungsfähiger digitaler Form frei von Rechten Dritter zur Verfügung gestellt werden. Die Erstellung der Unterlagen erfolgt in enger Abstimmung mit der Gemeinde.
11. Der Vorhabenträger stellt bei der Beauftragung ferner sicher, dass die Gemeinde alle Unterlagen auch im Internet (z.B. für die Öffentlichkeitsbeteiligung) veröffentlichen darf. Sollten durch die Verwendung oder Veröffentlichung der Unterlagen etwaige Rechte Dritter betroffen sein, stellt der Vorhabenträger die Gemeinde von allen damit im Zusammenhang stehenden Ansprüchen frei.
12. Alle vorhandenen Altlasten und Bodenverunreinigungen im Bebauungsplangebiet hat der Vorhabenträger im Falle der Umsetzung des Vorhabens auf seine Kosten zu beseitigen.
13. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Erschließung im Bebauungsplangebiet auf eigene Kosten durchzuführen.
14. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass durch diesen Vertrag die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Gemeindevertretung insbesondere in Hinblick auf die planerischen Abwägungen gemäß § 1 Abs. 6, 7 BauGB bei der Beschlussfassung über die Satzung und während der gesamten Durchführung der Bauleitplanverfahren nicht berührt werden. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass ein Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplans oder auf Änderung nicht besteht, § 1 Abs. 3 BauGB.
15. Für den Fall des Nichtzustandekommens des Bebauungsplans oder der Aufhebung der Satzung können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit der Satzung über den Bebauungsplan im Verlauf

eines gerichtlichen Verfahrens oder im Verlauf des Genehmigungsverfahrens herausstellen sollte.

16. Sofern das Vorhaben nicht durch den Vorhabenträger umgesetzt werden kann oder ein Bebauungsplan zunächst nicht aufgestellt wird, verpflichtet sich die Gemeinde, im Rahmen der Planung erlangte Unterlagen, welche auf Rechnung des Vorhabenträger erstellt wurden, nicht ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Vorhabenträgers und ggf. Erstattung der dafür beim Vorhabenträger angefallenen Kosten zur Aufstellung eines Bebauungsplanes oder sonst zu einem anderen Zweck zu verwenden.
17. Beide Vertragsparteien haben das Recht, den Vertrag aus wichtigem Grund zu kündigen (z.B. Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Vorhabenträgers oder Ablehnung der Eröffnung eines solchen Verfahrens mangels Masse).
18. Dem Vorhabenträger steht im Falle einer Vertragsbeendigung kein Anspruch auf Erstattung von Aufwendungen zu, die ihm bis dahin entstanden sind.
19. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zu einer fairen Vertragsanpassung, wenn der Vorhabenträger oder die Gemeinde die technische Unmöglichkeit, wirtschaftliche Unvertretbarkeit oder rechtliche Unzulässigkeit einer Maßnahme nachweisen und eine vorgeschlagene alternative Maßnahme das Vertragsziel in gleicher Weise erreichen lässt.
20. Zu den durch die Planung veranlassten Kosten gehören auch Rechtsanwaltskosten, die der Gemeinde durch die bei einer noch zu beauftragenden Kanzlei in Anspruch genommene Rechtsberatung zu den Planungsverfahren sowie für die Erarbeitung und /oder Prüfung der begleitenden Verträge entstehen. Sollte ein Betrag von 15.000,- Euro (netto) für vorgenannte Rechtsberatungsleistungen erreicht worden sein, erfolgt eine weitere Übernahme der Kosten der Kanzlei nur nach Rücksprache und gesonderter Vereinbarung mit dem Vorhabenträger. Der Vorhabenträger stellt die Gemeinde bis zur genannten Summe auf erste Anforderung von etwaigen Zahlungsverpflichtungen frei.
21. Der Vorhabenträger ist berechtigt, die Rechte und Pflichten aus diesem städtebaulichen Vertrag ohne Zustimmung der Gemeinde an einen Dritten zu übertragen, sofern dieser die Umsetzung des Vorhabens durchführt. Die Abtretung sämtlicher Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag ist der Gemeinde unverzüglich schriftlich anzuzeigen.
22. Jede Änderung und Ergänzung dieses Vertrages bedarf der Schriftform. Dies gilt auch für die Schriftformklausel. Nebenabreden bestehen nicht.
23. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages nichtig oder anfechtbar sein, so sollen die nichtigen und anfechtbaren Klauseln durch solche ersetzt werden, die dem wirtschaftlichen und rechtlichen Zweck der gewollten Regelung am nächsten kommen.
24. Die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung trägt der Vorhabenträger.
25. Der Vorhabenträger hat hinsichtlich einer späteren Erschließung des Investitionsstandortes keinerlei Ansprüche gegen die Gemeinde. Vielmehr obliegt es ausschließlich ihm, für eine ausreichende Erschließung des Standortes zu sorgen.
26. Der Vorhabenträger verzichtet schon jetzt unwiderruflich auf alle im Zusammenhang mit der Planung und Realisierung des Vorhabens eventuell bestehenden Ansprüche, einschließlich etwaiger Schadensersatzansprüche gegen die Gemeinde. Die Gemeinde nimmt diesen Verzicht an.

Dieser öffentlich-rechtliche Vertrag tritt mit seiner Unterzeichnung in Kraft.

Ort, Datum

Martin Ernst
Bürgermeister
Gemeinde Woggersin

Torsten Schmidt
1. Stellvertreter

Ort, Datum

Martin Niedzwetzki
Geschäftsführer
SunFarmer Invest GmbH & Co.KG

Matthias Niedzwetzki
Geschäftsführer