

Stadt Plau am See

Beschlussvorlage
S/19/0358

öffentlich

Beschluss über den städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 39 "Agri-Solaranlage in Hof Lalchow" und zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Plau am See

<i>Organisationseinheit:</i> Bau- und Planungsamt <i>Antragsteller:</i>	<i>Datum</i> 03.11.2023 <i>Aktenzeichen:</i>
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Infrastruktur und Umwelt Stadt Plau am See (Vorberatung)	27.11.2023	Ö
Hauptausschuss Stadt Plau am See (Vorberatung)	04.12.2023	Ö
Stadtvertretung Plau am See (Entscheidung)	13.12.2023	Ö

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung beschließt den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 39 „Agri-Solaranlage in Hof Lalchow“ und zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes zwischen dem Vorhabenträger, SUNfarming GmbH, und der Stadt Plau am See.

Finanzielle Auswirkungen:

GESAMTKOSTEN	AUFWAND/AUSZAHLUNG IM LFD. HH-JAHR	AUFWAND/AUSZAHLUNG JÄHRL.	ERTRAG/EINZAHLUNG JÄHRL.
00,00 €	00,00 €	00,00 €	00,00 €

FINANZIERUNG DURCH		VERANSCHLAGUNG IM HAUSHALTSPLAN	
Eigenmittel	00,00 €	Im Ergebnishaushalt	Ja / Nein
Kreditaufnahme	00,00 €	Im Finanzhaushalt	Ja / Nein
Förderung	00,00 €		
Erträge	00,00 €	Produktsachkonto	00000.0000
Beiträge	00,00 €		

Sachverhalt:

Mit dem städtebaulichen Vertrag wird geregelt, dass die anfallenden Kosten, wie Planungskosten, Gutachterkosten, Kosten für Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen u.ä., vom Vorhabenträger getragen werden.

Anlage/n:

2	Städtebaulicher Vertrag korrigiert (öffentlich)
---	---

Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB

Zwischen der

Stadt Plau am See,
über Amt Plau am See, Markt 2, 19395 Plau am See,
vertreten durch den Bürgermeister
Herrn Sven Hoffmeister

- nachfolgend „Stadt“ genannt -

und

SUNfarming Projekt GmbH, Zum Wasserwerk 11, 15537 Erkner
vertreten durch die Geschäftsführerin
Edith Brasche,

- nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt -

wird auf der Grundlage des § 11 BauGB in der derzeit gültigen Fassung folgender Vertrag geschlossen:

Präambel

Der Vorhabenträger möchte im Bereich des Ortsteils Hof Lalchow eine Agri-Solaranlage errichten. Dazu soll der Bebauungsplan Nr. 39 "Agri-Solaranlage in Hof Lalchow" aufgestellt werden. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan ist für den Bereich des B-Plans Nr. 39 in einer 6. Änderung den Planungsabsichten anzupassen.

§1 Vertragszweck

Der Vorhabenträger beabsichtigt in dem in § 2 Abs. 2 genannten Gebiet folgendes Vorhaben zu verwirklichen:

Agri-Solaranlage in Hof Lalchow mit zusätzlicher Nutzung landwirtschaftlicher Flächen durch eine Agri-Photovoltaikanlage nach DIN SPEC. Dazu werden Flächen für die Doppelnutzung mit der unveränderten Hauptnutzung als Flächen für die Landwirtschaft und der zusätzlichen Sekundärnutzung als Agri-Photovoltaikanlagen-Nutzung nach DIN SPEC definiert.

§ 2 Vertragsgrundlagen und Vertragsgebiet

- (1) Grundlage dieses Vertrages sind die Beschlüsse der Stadtvertretung vom 28.06.2023 zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 39 "Agri-Solaranlage in Hof Lalchow" und zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans.
- (2) Das Vertragsgebiet ergibt sich aus dem in der Anlage beigefügten Vorentwurf des B-Plans Nr. 39 "Agri-Solaranlage in Hof Lalchow" mit Arbeitsstand 16.10.2023. Es umfasst eine Fläche von ca. 92,7 ha.

§ 3 Aufgaben des Vorhabenträgers

Zur Verwirklichung des Vorhabens übernimmt der Vorhabenträger folgende Aufgaben:

1. Städtebauliche Planung, d.h. die Verfahrensabwicklung der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 39 "Agri-Solaranlage in Hof Lalchow" und der 6. Änderung des Flächennutzungsplans nach dem BauGB. Die Verantwortung der Stadt für das gesetzlich vorgesehene Planaufstellungsverfahren bleibt unberührt.
2. Die Planung muss den rechtlichen Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung entsprechen und darf berechtigten Interessen der Stadt nicht entgegenstehen. Die Planung ist mit den zuständigen Fachämtern und Behörden abzustimmen.
3. Der Vorhabenträger erstellt auch die erforderlichen Unterlagen für das Satzungsverfahren.
4. Für die Aufstellung der o.g. Planungen sind mögliche Beeinträchtigungen abzuklären. Ferner sind die Auswirkungen auf Natur und Landschaft und auf die verkehrlichen und städtebaulichen Belange der Stadt festzustellen.
5. Die Planer und Gutachter sind im Einvernehmen mit der Stadt zu bestimmen. Die Stadt kann ihr Einvernehmen nur verweigern, wenn der Planer/Gutachter nicht überwiegend auf dem jeweiligen Fachgebiet tätig ist, in dem er im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens im Auftrag des Vorhabenträgers tätig werden soll.
Für die Bauleitplanung wurde vom Vorhabenträger Dipl.-Ing. Wolfgang Geistert aus 18292 Krakow am See und für naturschutzrechtliche Gutachten die PfaU GmbH aus 18337 Marlow vertraglich gebunden. Die Stadt erklärt zu beiden Büros ihr Einvernehmen.
6. Die Pläne und die Begründungen sowie die Gutachten sind der Stadt vorzulegen. Auf schriftliche Anforderung hin sind vom Vorhabenträger weitere Exemplare und geeignete Vorlagen zur Vervielfältigung für das Einholen von Stellungnahmen sonstiger Dienststellen zu übergeben.
7. Der Vorhabenträger ist für die Beteiligung der TÖB, die Auswertung der Stellungnahmen der TÖB, die Überarbeitung der Planungsunterlagen und Erarbeitung des Abwägungsvorschlages aus der Bürger- und TÖB-Beteiligung verantwortlich.
8. Der Vorhabenträger stellt die Genehmigungsakten zwecks Antragstellung und Genehmigung des Planes sowie eine CD mit dem Satzungsexemplar (Begründung, Umweltbericht, Planzeichnung) in pdf-Form und Xplan.gml und dxf- oder dwg-Form der Stadt zur Verfügung.
9. Sämtliche zur Verwirklichung des Vorhabens notwendigen Erschließungen und die damit verbundenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie Erstellung von erforderlichen Gutachten zur Begründung der Festsetzungen des B-Plan Nr. 39 und der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes.
10. Notwendige Baugrunduntersuchungen
11. Tragung sämtlicher Folgekosten, die sich im sachlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der Umsetzung des Vorhabens ergeben, inklusive der Forderungen der Träger öffentlicher Belange.

§ 4 Verfahren

- (1) Die vertraglichen Beziehungen können nur beendet werden, wenn
- der Vorhabenträger nicht mehr in der Lage ist, die Finanzierung sicherzustellen;
 - der B-Plan Nr. 39 oder die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht beschlossen wird;
 - der Vorhabenträger sich nicht an die vertraglichen Vereinbarungen hält oder

- der Vorhabenträger aus anderen Gründen nicht in der Lage ist, das Vorhaben wie vereinbart zu entwickeln.

Zum Nachweis der unter dem ersten bzw. vierten Spiegelstrich genannten Bedingung genügt es, wenn der Vorhabenträger der Stadt die fehlende Finanzierbarkeit bzw. Umsetzbarkeit schriftlich anzeigt.

- (2) Wird nach Erfüllung der sich aus diesem Vertrag ergebenden Pflichten durch den Vorhabenträger der B-Plan oder die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Stadtvertretung Plau am See nicht beschlossen, kann der Vorhabenträger eine Fortführung der Vertragsbeziehungen ablehnen. Eine solche Ablehnung stellt gleichzeitig den Rücktritt von diesem Vertrag dar. Darüber hinaus kann der Vorhabenträger den Vertrag nur kündigen, wenn die Durchführung des Vertrages rechtlich unmöglich ist.
- (3) Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des B-Plans Nr. 39 und der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Vollzug dieses Vertrages tätigt, ist ausgeschlossen.

§ 5 Städtebauliche Planung

Der Vorhabenträger wird auf seine Kosten den Entwurf und die Ausfertigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 und die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes durch ein Stadtplanungsbüro erstellen lassen.

- (1) Bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 39 und der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Vorhabenträger mit den jeweils zuständigen Stellen der Amtsverwaltung Plau am See zusammenarbeiten. Diese gewähren die erforderliche Unterstützung in jeder Phase des Erarbeitungsverfahrens.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden ist entsprechend § 3, 4 und 4a BauGB durchzuführen.

- (2) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Beauftragung des Vorhabenträgers mit der Erarbeitung des B-Plans Nr. 39 und der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes ausschließlich dazu erfolgt, um sein technisch-fachliches Wissen und seine organisatorischen Fähigkeiten in Anspruch zu nehmen. Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadt, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB, beim eventuellen Satzungsbeschluss sowie während des gesamten Änderungsverfahrens bleiben dadurch unberührt.
- (3) Sollten zur Erarbeitung der städtebaulichen Planung zusätzliche Sonderleistungen erforderlich werden, wie Lärmschutzgutachten, Geruchsgutachten, Baugrunduntersuchungen, Umweltverträglichkeitsstudie u. a., so werden diese durch den Vorhabenträger in Auftrag gegeben und bezahlt.
- (4) Die Rechnungen der beauftragten Planungsbüros und Unternehmen werden direkt an den Vorhabenträger gestellt.
- (5) Der Vorhabenträger trägt darüber hinaus die auf Seiten der Gemeinde im Zuge der Ausarbeitung des Bebauungsplanes anfallenden zusätzlichen Verwaltungskosten pauschal in Höhe von maximal 10.000,00 € zusammen für Bebauungsplan und Flächennutzungsplan. Die zusätzlichen Verwaltungskosten werden in folgenden

Abschlagszahlungen gegen Rechnung vergütet: (i) 2.000 € nach Abschluss der frühzeitigen öffentlichen Auslegung und TÖB-Beteiligung, (ii) 3.000 € nach Entwurfs- und Auslegungsbeschluss, (iii) 2.000 € nach öffentlicher Auslegung und TÖB-Beteiligung und (iv) 3.000 € nach Satzungsbeschluss. Die Verwaltungsgebühren werden vom Amt Plau am See ohne Mehrwertsteuer in Rechnung gestellt.

§ 6 Vorhaben

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 39 "Agri-Solaranlage in Hof Lalchow" mit dem Vorhaben gemäß § 1 Abs. 1 zu beginnen und innerhalb von weiteren 24 Monaten zu errichten.

§ 7 Verkehrssicherung

Während der Bauzeit übernimmt der Vorhabenträger die Verkehrssicherungspflicht im gesamten Vertragsgebiet. Der Vorhabenträger haftet für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht, und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen oder durch jegliche anderen Ursachen an bereits verlegten Leitungen verursacht werden. Der Vorhabenträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Für neu angelegte Leitungstrassen sind die Bestandspläne an die Gemeinde zu übergeben.

Entsprechende Verträge mit den Versorgungsunternehmen wie:

- Wasser- und Abwasser- Zweckverband Parchim-Lübz
- e.dis/Wemag
- Wasser- und Bodenverband, Telekom, etc.

sind gesondert durch den Vorhabenträger abzuschließen.

§ 8 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 39 "Agri-Solaranlage in Hof Lalchow" festgesetzten naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens innerhalb 1 Jahres nach Fertigstellung des unter § 1 benannten Vorhabens zu realisieren.

§ 9 Erschließung

- (1) Niederschlagswässer bzw. Oberflächenwässer sollen örtlich versickert werden und dürfen benachbarte Grundstücke nicht beeinträchtigen.
- (2) Es entstehen seitens der Gemeinde keine Verpflichtungen bzgl. innerortsüblicher Maßnahmen wie Beleuchtung, Beschilderung, Straßenunterhalt und Winterdienst. Die Regelungen, die hierzu in gemeindlichen Satzungen verankert wurden, bleiben unberührt.
- (3) Sofern erforderlich, wird das Weitere in einem gesonderten Erschließungsvertrag geregelt.

§ 10 Anerkannte Regeln der Technik

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, dass unter § 1 benannte Vorhaben sowie die Erschließung nach den geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften sowie den anerkannten Regeln der Technik herzustellen.

§ 11 Folgelasten

Bezüglich etwaig auftretender und jetzt noch nicht ersichtlicher Folgelasten verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Übernahme derselben und wird – falls notwendig – mit der Stadt Näheres dazu in einem Vertrag regeln.

§ 12 Haftungsausschluss

- (1) Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des B-Planes Nr. 39 "Agri-Solaranlage in Hof Lalchow" und der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie den Vollzug dieses Vertrages tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Sollten für die Ausführung des Vorhabens Auflagen durch Behörden erteilt werden, so hat diese der Vorhabenträger auf seine Kosten zu erfüllen.

§ 13 Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder Ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Gemeinde und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) 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.

§ 14 Wirksamwerden

- (1) Dieser Vertrag wird erst am Tage nach seiner Billigung durch die Stadtvertretung wirksam.

Plau am See, den 2023

Erkner, den 14.11.2023

Für die Gemeinde:

Für den Vorhabenträger:

Bürgermeister



Geschäftsführer

1. Stellv. Bürgermeister