

Beratung über den Städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Planungskosten für die Aufstellung des B-Plans Nr. 25 "Photovoltaikanlage im Admannshäger Weg" durch den Investor

<i>Organisationseinheit:</i> Bauverwaltung Jeannine Haufschild	<i>Datum</i> 07.09.2023 <i>Antragsteller:</i>
--	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Elmenhorst/Lichtenhagen (Vorberatung)		Ö

Sachverhalt

Das Unternehmen Voss Energy ist Vorhabenträgerin des Bebauungsplans Nr. 25 „Photovoltaikanlage im Admannshäger Weg“.

Diese hat einen Entwurf des Städtebaulichen Vertrages vorgelegt, welcher nun beraten und ggf. geändert werden soll.

Nach Rücksprache mit dem Bürgermeister Herrn Barten werden folgende Änderungen von Seiten der Bauverwaltung des Amtes Warnow-West vorgeschlagen:

Zur Klarheit sollte in Absatz der Vorbemerkungen die Anschrift der Planerin Frau Kühn eingetragen werden.

§ 1 Abs. 1 des Städtebaulichen Vertrages sollte um einen Satz 3 ergänzt werden, aus dem hervorgeht, welche Sonderleistungen zu beauftragen sind, da die Bauverwaltung für diese Aufgaben keine personellen Ressourcen hat. Satz 3 sollte wie folgt eingefügt werden:

„Neben den in § 19 Anlage 3 HOAI 2021 genannten Grundleistungen im Leistungsbild Flächennutzungsplan bzw. Bebauungsplan sind durch den Investor zusätzlich folgende besonderen Leistungen zu beauftragen:

1. Erweiterte Mitwirkung an der Abwägungsdokumentation, Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen, Abstimmung mit den Bürgern, Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die Einwände vorgebracht haben; Formulierungen der Abwägungsvorschläge und deren Vorstellung in Bauausschuss- und Gemeindevertretersitzungen
 2. Verfassen von Beschlussvorlagen und Bekanntmachungstexten (Zuarbeit zu Beschlussfassungen und Bekanntmachungen, Erarbeitung der Begründungen zu den Beschlussvorlagen sowie der planungsrechtlich erforderlichen Bekanntmachungstexte)
 3. Landschaftsplanerische Leistungen: Umweltbericht mit Grünordnung, Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, artenschutzrechtlichem Fachbeitrag
 4. Versenden der Planunterlagen an die Träger öffentlicher Belange und Mitteilung der Abwägungsergebnisse
 5. Erstellung der Verfahrensakte mit allen erforderlichen Unterlagen
- Übergabe von fünf Satzungs Exemplaren, Übergabe der Satzung in digitaler Form (pdf-, dxf-, shp- bzw. dwg-Datei, XPlanGML).“

In § 2 Abs. 4 des Städtebaulichen Vertrages sollte zur Klarheit „Absatz 1 der Vorbemerkung“ geschrieben werden. Davor wurde ein Rechtschreibfehler korrigiert.

In § 3 Abs. 2 S. 1 des Städtebaulichen Vertrages zwischen „Leistungserbringung“ und „Sorgfalt“ sollte der Artikel „die“ eingefügt werden.

Es sollte ein § 7 eingefügt werden, der den Gerichtsstand festlegt: „§ 7 Gerichtsstand
Für die Entscheidungen von Streitigkeiten aus dem Vertrag ist das Verwaltungsgericht
Schwerin zuständig.“

Sollte es zu einer Rechtsnachfolge kommen, ist damit der Gerichtsstand auch diesen gegenüber festgelegt.

In der Folge wird der bestehende § 7 zu § 8.

Finanzielle Auswirkungen

Keine, da Vorhabenträger die Honorarkosten übernimmt.

Anlage/n

1	Städtebaulicher Vertrag zum B-Plan Nr. 25 Photovoltaikanlage im Admannshäger Weg (öffentlich)
2	Städtebaulicher Vertrag zum B-Plan Nr. 25 Photovoltaikanlage im Admannshäger Weg mit Änderungsvorschlägen (öffentlich)

Städtebaulicher Vertrag

zwischen

der **Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen**,
Gewerbeallee 45, 18107 Elmenhorst

vertreten durch den Bürgermeister und den ersten stellvertretenden Bürgermeister Herrn Uwe Barten und Herrn Burkhard May

- nachfolgend: Gemeinde genannt -

und

VOSS Energy GmbH
Admannshäger Damm 20, 18211 Admannshagen-Bargeshagen

vertreten durch die einzelvertretungsberechtigten und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiten Geschäftsführer Tim Ohm oder Marcus Heinicke oder Jörg Hempel

- nachfolgend: Vorhabenträger genannt -

wird aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 22.09.2022 folgender

Städtebaulicher Vertrag

geschlossen:

Vorbemerkung

- (1) Die Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen beabsichtigt gemäß Beschluss vom 22.09.2022 den *Bebauungsplan Nr. 25 Sondergebiet SO „Freiflächenphotovoltaikanlage am Admannshäger Weg“* der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen aufzustellen. Der Beschlussauszug ist als **Anlage 1** beigelegt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der **Anlage 2** dargestellt und umfasst in der Gemarkung Lichtenhagen, Flur 1, die Flurstücke 72, 73, 74/1, 74/2, 74/3 und 74/15 eine Fläche von rund 26 ha. Für die Vergabe dieser Arbeiten an ein Planungsbüro stehen der Gemeinde keine Haushaltsmittel zur Verfügung.
- (2) Der Vorhabenträger ist an der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 25 interessiert und daher bereit, die Kosten der Erstellung des Bebauungsplans Nr. 25 zu tragen. Die Gemeinde wird dadurch bereits jetzt in die Lage versetzt, das erforderliche weitere Verfahren nach dem BauGB vorzubereiten.
- (3) Die Erarbeitung der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 25 wird an das Planungsbüro Dipl.-Ing. Katrin B. Kühn vergeben. Die Vergabe erfolgt durch den Vorhabenträger.

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist die Kostenübernahme von Leistungen zur Erstellung des Bebauungsplans Nr. 25. Sollten im Laufe des Planverfahrens zur Erreichung der Rechtskraft

Gutachten oder Untersuchungen erforderlich werden, sind diese Kosten ebenfalls vom Vorhabenträger zu tragen.

- (2) Den Parteien ist bewusst, dass sich aus dem Vertrag keine Verpflichtung ergibt, den Bebauungsplan Nr. 25 überhaupt oder in einer vorgeschlagenen Form aufzustellen. Den Parteien ist zudem bewusst, dass die Aufstellung des Bebauungsplans unter anderem von einer gesicherten Gesamtfinanzierung abhängig ist.

§ 2 Übernahme der Kosten für Planung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die durch die Vergabe der Bearbeitung und Erstellung der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 25 an das Planungsbüro anfallenden Honorarkosten in voller Höhe zuzüglich Mehrwertsteuer zu tragen.
- (2) Die Honorarkosten sind von dem Vorhabenträger auch dann zu übernehmen, wenn sich nach Leistungserbringung des Planungsbüros herausstellt, dass das Aufstellungsverfahren nicht fortgeführt wird. Die Gemeinde muss einen Abbruch des Planaufstellungsverfahrens willkürfrei begründen.
- (3) Der Vorhabenträger beauftragt das Planungsbüro im eigenen Namen sowie auf eigene Kosten und ist für die Vertragsabwicklung unmittelbar zuständig.
- (4) Die Gemeinde ist durch den Vorhabenträger und das Planungsbüro über den Stand des Planverfahrens zu informieren sowie einzubeziehen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, dass in Ziffer (1) genannte Planungsziel in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde und weiteren von der Planung berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange im Rahmen seiner Möglichkeit zu fördern.

§ 3 Leistungen der Gemeinde

- (1) Die Gemeinde wird bei Verfahrensentscheidungen den Umstand, dass der Vorhabenträger Aufwendungen gehabt hat, würdigen. Die Abwägung im Rahmen des Verfahrens bleibt hiervon unberührt.
- (2) Die Gemeinde verpflichtet sich, bei jeglicher Leistungserbringung Sorgfalt anzulegen, die sie bei Vergaben unter eigener Kostentragung anwendet. Sie wird die ihr vertraglich gegebenen Möglichkeiten zum Erreichen einer vollen Leistungserbringung nutzen.
- (3) Die Gemeinde wird das Satzungsverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans ohne zeitlichen Verzug und unter Vorbehalt der notwendigen Beschlüsse der Gemeindevertretung vorantreiben und den Vorhabenträger im Rahmen ihrer Möglichkeiten und der bestehenden Rechtsvorschriften unterstützen.
- (4) Die Durchführung des Planverfahrens obliegt der Gemeinde. Die Mitwirkung des beauftragten Planungsbüros im Rahmen des Verfahrens beinhaltet eine Übertragung der Durchführung von Verfahrensschritten i.S. d. § 4b BauGB.
- (5) Die Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB bleibt von den Aufwendungen des Vorhabenträgers unberührt.

§ 4 Kündigung/Abtretung

- (1) Die ordentliche Kündigung des städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger ist ausgeschlossen. Die Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Eine Kündigung aus wichtigem Grund kann insbesondere erfolgen, wenn sich das Planungsziel als rechtlich, technisch oder wirtschaftlich unmöglich darstellt und das Ziel des Vertrages nicht durch eine Anpassung erreicht werden kann.
- (2) Eine Kündigung des Vertrages hat schriftlich zu erfolgen.

§ 5 Urheberrecht

Durch die Zahlung der Vertragskosten erwirbt der Vorhabenträger keinen Anspruch auf Übergabe bzw. Herausgabe der Planungsunterlagen. Des Weiteren beansprucht der Vorhabenträger durch die Zahlung der Vertragskosten keine Rechte nach dem Urheberrecht.

§ 6 Übertragung und Rechtsnachfolge

- (1) Der Vorhabenträger ist berechtigt, Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf einen oder mehrere Dritte zu übertragen. Die Übertragung ist der Gemeinde schriftlich anzuzeigen. Die Gemeinde ist zur Erteilung der Zustimmung verpflichtet, wenn der Übernehmer bzw. Rechtsnachfolger die Gewähr für eine ordnungsgemäße Erfüllung der vertraglichen Pflichten bietet.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Rechte und Pflichten rechtsverbindlich seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen.

§ 7 Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein, wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen davon nicht berührt. Die Parteien verpflichten sich, anstelle der unwirksamen Bestimmung eine dieser Bestimmung möglichst nahekommende wirksame Regelung zu treffen.

Ort, Datum

Ort, Datum

.....
Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen
Bürgermeister

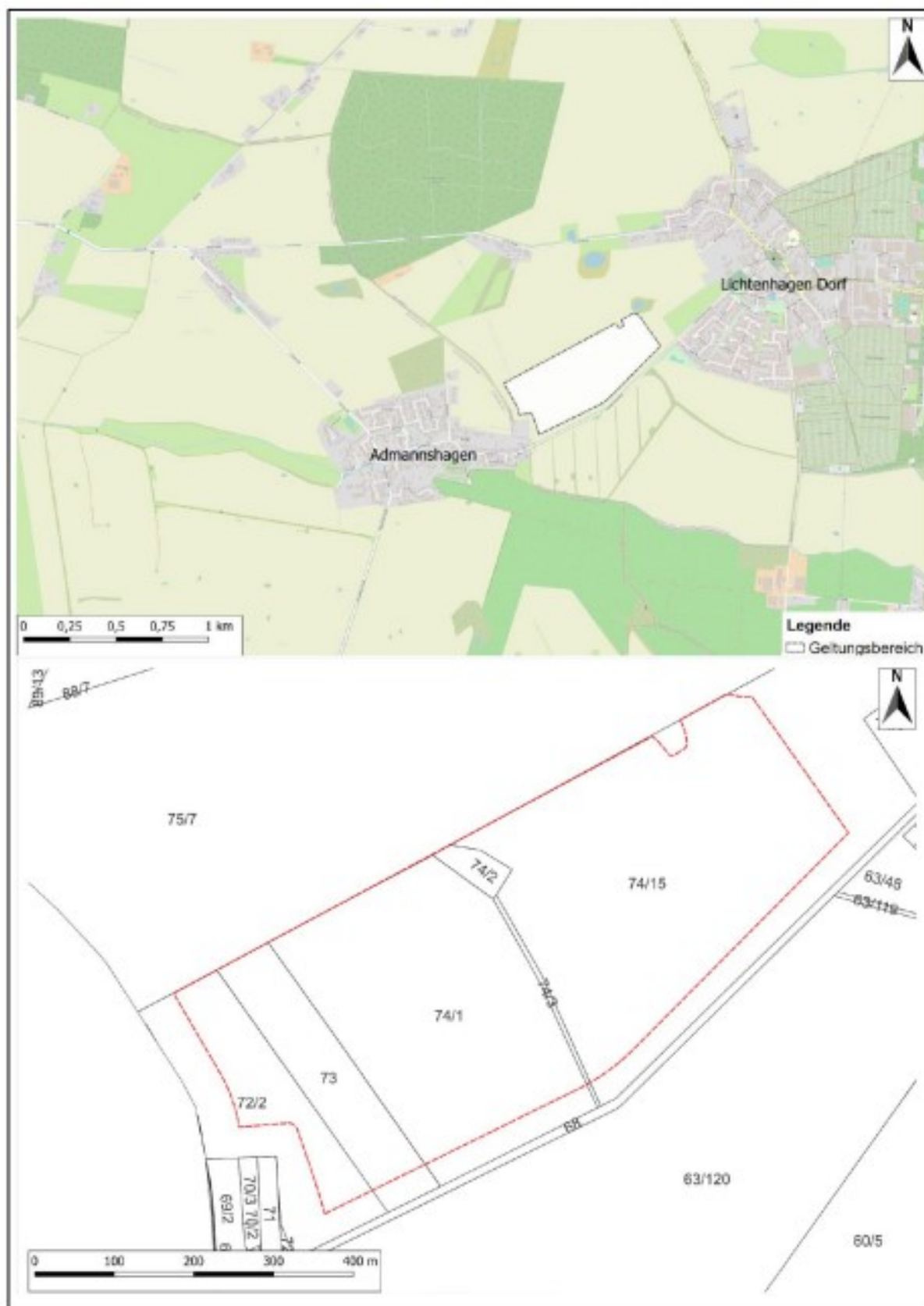
.....
Vorhabenträger

.....
1. Stellvertretender Bürgermeister

Anlage 1: Beschlussauszug vom 22.09.2022

ENTWURF

Anlage 2: Übersichtsplan Geltungsbereich



Städtebaulicher Vertrag

zwischen

der **Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen**,
Gewerbeallee 45, 18107 Elmenhorst

vertreten durch den Bürgermeister und den ersten stellvertretenden Bürgermeister Herrn Uwe Barten und Herrn Burkhard May

- nachfolgend: Gemeinde genannt -

und

VOSS Energy GmbH
Admannshäger Damm 20, 18211 Admannshagen-Bargeshagen

vertreten durch die einzelvertretungsberechtigten und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiten Geschäftsführer Tim Ohm oder Marcus Heinicke oder Jörg Hempel

- nachfolgend: Vorhabenträger genannt -

wird aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 22.09.2022 folgender

Städtebaulicher Vertrag

geschlossen:

Vorbemerkung

- (1) Die Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen beabsichtigt gemäß Beschluss vom 22.09.2022 den *Bebauungsplan Nr. 25 Sondergebiet SO „Freiflächenphotovoltaikanlage am Admannshäger Weg“* der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen aufzustellen. Der Beschlussauszug ist als **Anlage 1** beigefügt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der **Anlage 2** dargestellt und umfasst in der Gemarkung Lichtenhagen, Flur 1, die Flurstücke 72, 73, 74/1, 74/2, 74/3 und 74/15 eine Fläche von rund 26 ha. Für die Vergabe dieser Arbeiten an ein Planungsbüro stehen der Gemeinde keine Haushaltsmittel zur Verfügung.
- (2) Der Vorhabenträger ist an der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 25 interessiert und daher bereit, die Kosten der Erstellung des Bebauungsplans Nr. 25 zu tragen. Die Gemeinde wird dadurch bereits jetzt in die Lage versetzt, das erforderliche weitere Verfahren nach dem BauGB vorzubereiten.
- (3) Die Erarbeitung der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 25 wird an das Planungsbüro Dipl.-Ing. Katrin B. Kühn gegeben. Die Vergabe erfolgt durch den Vorhabenträger.

 Kommentar

Jeannine Haufschild

25.08.2023 12:07

§ 1 Gegenstand des Vertrages

Warnowufer 59, 18057 Rostock

- (1) Gegenstand des Vertrages ist die Kostenübernahme von Leistungen zur Erstellung des Bebauungsplans Nr. 25. Sollten im Laufe des Planverfahrens zur Erreichung der Rechtskraft

Gutachten oder Untersuchungen erforderlich werden, sind diese Kosten ebenfalls von Vorhabenträger zu tragen.

Neben den in § 19 Anlage 3 HOAI 2021 genannten Grundleistungen im Leistungsbild Flächennutzungsplan bzw. Bebauungsplan sind durch den Investor zusätzlich folgende besonderen Leistungen zu beauftragen:

- (2) Den Parteien ist bewusst, dass sich aus dem Vertrag keine Verpflichtung ergibt, den Bebauungsplan Nr. 25 überhaupt oder in einer vorgeschlagenen Form aufzustellen. Den Parteien ist zudem bewusst, dass die Aufstellung des Bebauungsplans die Aufstellung von einer gesicherten Gesamtfinanzierung voraussetzt.

§ 2 Über

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die durch die Vergabe der Bearbeitung und Erstellung der Aufstellung des Bebauungsplans für das Planungsbüro anfallenden Honorarkosten in voller Höhe zuzüglich Mehrwertsteuer zu tragen.
- (2) Die Honorarkosten sind von der Gemeinde zu tragen. Die Gemeinde verpflichtet sich, die Honorarkosten nach Leistungserbringung der Leistungen zu zahlen. Die Gemeinde verpflichtet sich, die Honorarkosten nicht fortgeführt wird. Die Gemeinde verpflichtet sich, die Honorarkosten willkürfrei begründen.

- (3) Der Vorhabenträger beauftragt die Leistungen: Umweltbericht mit Grünordnung, Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, artenschutzrechtlichem Fachbeitrag

Kommentar
Jeannine Haufschild

das

- (4) Die Gemeinde ist durch den Vorhabenträger und das Planungsbüro über den Stand des Planverfahrens zu informieren. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das in der (1) genannte Planverfahren in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde und weiteren von der Planung betroffenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange im Rahmen seiner Möglichkeit zu fördern.

Kommentar
Jeannine Haufschild

Absatz 1 der
Vorbemerkung

§ 3 Leistungen der Gemeinde

- Übergabe von fünf Satzungssexemplaren, Übergabe der Satzung in digitaler Form (pdf-, dxf-, shp- bzw. dwg-Datei, XPlanGML).
- (1) Die Gemeinde wird bei Verfahrensschritten den Umstand, dass der Vorhabenträger Aufwendungen gehabt hat, würdigen. Die Abwägung im Rahmen des Verfahrens bleibt hiervon unberührt.

- (2) Die Gemeinde verpflichtet sich, bei jeglicher Leistungserbringung die ihr zur Verfügung stehenden Möglichkeiten zum Erreichen einer vollen Leistungserbringung zu nutzen.

Kommentar

Jeannine Haufschild

vertraglich

- (3) Die Gemeinde wird das Satzungsverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans ohne zeitlichen Verzug und unter Vorbehalt der notwendigen Beschlüsse der Gemeindevertretung vorantreiben und den Vorhabenträger im Rahmen ihrer Möglichkeiten und der bestehenden Rechtsvorschriften unterstützen.

- (4) Die Durchführung des Planverfahrens obliegt der Gemeinde. Die Mitwirkung des beauftragten Planungsbüros im Rahmen des Verfahrens beinhaltet eine Übertragung der Durchführung von Verfahrensschritten i.S. d. § 4b BauGB.

- (5) Die Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB bleibt von den Aufwendungen des Vorhabenträgers unberührt.

§ 4 Kündigung/Abtretung

- (1) Die ordentliche Kündigung des städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger ist ausgeschlossen. Die Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Eine Kündigung aus wichtigem Grund kann insbesondere erfolgen, wenn sich das Planungsziel als rechtlich, technisch oder wirtschaftlich unmöglich darstellt und das Ziel des Vertrages nicht durch eine Anpassung erreicht werden kann.
- (2) Eine Kündigung des Vertrages hat schriftlich zu erfolgen.

§ 5 Urheberrecht

Durch die Zahlung der Vertragskosten erwirbt der Vorhabenträger keinen Anspruch auf Übergabe bzw. Herausgabe der Planungsunterlagen. Des Weiteren beansprucht der Vorhabenträger durch die Zahlung der Vertragskosten keine Rechte nach dem Urheberrecht.

§ 6 Übertragung und Rechtsnachfolge

- (1) Der Vorhabenträger ist berechtigt, Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf einen oder mehrere Dritte zu übertragen. Die Übertragung ist der Gemeinde schriftlich anzuzeigen. Die Gemeinde ist zur Erteilung der Zustimmung verpflichtet, wenn der Übernehmer bzw. Rechtsnachfolger die Gewähr für eine ordnungsgemäße Erfüllung der vertraglichen Pflichten bietet.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Rechte und Pflichten rechtsverbindlich seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen.

Kommentar

Jeannine Haufschild

25.08.2023 12:12

§ 7 Salvatorische Klausel

§ 7 Gerichtsstand

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein, wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen davon nicht berührt. Die Parteien verpflichten sich, die Teile des unwirksamen Vertrages in möglichst naheliegender Weise zu ergänzen.

Für die Entscheidungen von Streitigkeiten aus dem Vertrag ist das Verwaltungsgericht Schwerin zuständig.

Ort, Datum

Ort, Datum

.....
Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen
Bürgermeister

.....
Vorhabenträger

.....
1. Stellvertretender Bürgermeister

Anlage 1: Beschlussauszug vom 22.09.2022

ENTWURF

Anlage 2: Übersichtsplan Geltungsbereich

