

Änderung Städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen und der VOSS Energy GmbH zum B-Plan Nr. 25 "Photovoltaik- Freiflächenanlage am Admannshäger Weg"

<i>Organisationseinheit:</i> Bauverwaltung <i>Vorlagenersteller:</i> Jeannine Haufschild	<i>Datum</i> 05.03.2024 <i>Antragsteller:</i>
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Elmenhorst/Lichtenhagen (Vorberatung)	02.05.2024	Ö
Hauptausschuss Elmenhorst/Lichtenhagen (Vorberatung)	16.05.2024	N
Gemeindevertretung Elmenhorst/Lichtenhagen (Entscheidung)	30.05.2024	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen beschließt den anliegenden Entwurf des Städtebaulichen Vertrages zur Übernahme der Kosten der Bauleitplanung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 Sondergebiet „Photovoltaikanlage im Admannshäger Weg,“ durch den Investor.

Sachverhalt

Die Gemeindevertretung Elmenhorst/Lichtenhagen beschloss am 22.09.2022 den Aufstellungsbeschluss zur Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 25 Sondergebiet „Photovoltaikanlage im Admannshäger Weg“.

Für die Übernahme der Planungskosten sowie sämtlicher Kosten, die mit dem Änderungsverfahren einhergehen, wird mit dem Investor ein Städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB geschlossen.

In der Sitzung der Gemeindevertretung vom 30.11.2023 wurden Anregungen und Änderungswünsche zu einzelnen Punkten (insb. §§ 3, 4 und 6) geäußert. Diese wurden dem Investor übermittelt. Der Investor hat den Vertrag entsprechend der Anregungen angepasst. Der Städtebauliche Vertrag kann nunmehr beschlossen werden.

Die Beauftragung eines fachkompetenten Planungsbüros erfolgt durch den Investor.

Finanzielle Auswirkungen

Keine, da Übernahme der Kosten durch den Investor.

Anlage/n

1	Städtebaulicher Vertrag VOSS Energy Änderung (öffentlich)
---	---

Städtebaulicher Vertrag

z w i s c h e n

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 -

u n d

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, Warnowufer 59, 18057 Rostock vergeben. Die Vergabe erfolgt durch den Vorhabenträger.

Formatiert: Schriftfarbe: Automatisch

~~(3)~~(4) Im Bebauungsplan soll als Folgenutzung nach Ablauf der Betriebszeit und endgültiger Stilllegung und Rückbau der festgesetzten baulichen Anlage (Freiflächenphotovoltaikanlage) wieder der Ausgangszustand der Flächen (landwirtschaftliche Nutzfläche) festgesetzt werden.

Formatiert: Schriftart: Myriad Pro

Formatiert: Links, Einzug: Links: 1,27 cm, Abstand Nach: 10 Pt., Zeilenabstand: Mehrere 1,15 ze, Keine Aufzählungen oder Nummerierungen

Mir fiel in der Begründung zum B Anlagen und die Wiederaufnahm Sicherheitsleistung in dem Städte Möchten Sie da noch jeweils eine Passage im Entwurf herausgenon

Kommentiert [MS1]:

Kommentiert [MS2R1]: Die Rückbauverpflichtung und die Leistung einer Sicherheit zur Erfüllung des Rückbauanspruches erfolgt gegenüber den Grundstückseigentümern im Geltungsbereich.

§ 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.

Neben den in § 19 Anlage 3 HOAI 2021 genannten Grundleistungen im Leistungsbild Flächennutzungsplan bzw. Bebauungsplan sind durch den ~~Investor-Vorhabenträger~~ zusätzlich folgende besonderen Leistungen zu beauftragen gemäß Anlage 9 HOAI:

Formatiert: Schriftfarbe: Automatisch

- a) ~~1-~~Erweiterte Mitwirkung in 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 im Bauausschuss- und Gemeindevertretersitzungen
- e)b) ~~2-~~Verfassen von Beschlussvorlagen und Bekanntmachungstexten (Zuarbeit zu Beschlussfassungen und Bekanntmachungen, Erarbeitung der Begründungen zu den Beschlussvorlagen sowie der planungsrechtlich erforderlichen Bekanntmachungstexte)
- e)c) ~~3-~~Landschaftsplanerische Leistungen: Umweltbericht mit Grünordnung, Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, artenschutzrechtlichem Fachbeitrag soweit erforderlich
- e)d) ~~4-~~Versenden der Planunterlagen an die Träger öffentlicher Belange und Mitteilung der Abwägungsergebnisse
- f)e) ~~5-~~Erstellung der Verfahrensakte mit allen erforderlichen Unterlagen
- g)f) Übergabe von fünf Satzungsexemplaren, Übergabe der Satzung in digitaler Form (pdf-, dxf-, shp- bzw. dwg-Datei, XPlanGML).

- (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, das in Absatz 1 der Vorbemerkung 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.
- (5) Kommt es, gleich aus welchen tatsächlichen oder rechtlichen Gründen, nicht zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 25, sollte dieser später aufgehoben oder abgeändert oder sollte sich deren Nichtigkeit in einem verwaltungsgerichtlichen Verfahren herausstellen, so hat der Vorhabenträger Investor keinen Anspruch auf Erstattung der geleisteten Zahlungen oder auf Schadensersatz.

Formatiert: Schriftfarbe: Automatisch

Formatiert: Schriftfarbe: Automatisch

Formatiert: Schriftfarbe: Automatisch

§ 3 Leistungen der Gemeinde

- (1) Die Gemeinde wird bei Verfahrensentscheidungen den Umstand, dass der Vorhabenträger Aufwendungen gehabt hat, würdigen durch stetigen Informationsaustausch vor Beschlussfassungen und Einholung von Stellungnahmen des Vorhabenträgers. Die Abwägung im Rahmen des Verfahrens bleibt hiervon unberührt.
- (2) Die Gemeinde verpflichtet sich, bei jeglicher Leistungserbringung die 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.

Es wurde gebeten in § 3 des Ve
reinzunehmen, die ausdrückt, i

Kommentiert [MS3]:

Kommentiert [MS4R3]: Es soll ermöglicht werden, dass ggf. der Vorhabenträger Zweifel oder Probleme vor etwaigen Beschlussfassungen ausräumen könnte bzw. Aufwendungen frühzeitig einstellen könnte, wenn Beschlussfassungen gegen die Umsetzung des Vorhabens sprechen könnten.

Formatiert: Schriftfarbe: Automatisch

- (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 für beide Seiten 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, seine Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf einen oder mehrere Dritte zu übertragen. Die Übertragung ist der Gemeinde schriftlich anzuzeigen. Die Gemeinde-Zustimmung der Gemeinde darf nur dann verweigert werden ist zur Erteilung der Zustimmung verpflichtet, wenn der Übernehmer bzw. Rechtsnachfolger nicht 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 Gerichtsstand

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

§ 8 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.

Weiterhin wurde für § 4 des V vorzunehmen, da eine Benacht
Vielleicht kann man die ordent

Kommentiert [MS5]:

Kommentiert [MS6R5]: Die ordentliche Kündigung ist ausgeschlossen. Oder ist gemeint, dass der Satz gestrichen wird? Dieses Risiko kann VOSS Energy nicht eingehen, da andernfalls keine Planungssicherheit besteht, wenn jederzeit eine Kündigung möglich wäre ohne einen Grund.

Kommentiert [MS7R5]: Welche Nachteile werden hier für die Gemeinde befürchtet, wenn eine Kündigung aus wichtigem Grund unberührt bleibt?

Zu Letzt wurde darum gebeten Al zu prüfen.
Vielleicht könnte man hier im ers berechtigt, eigene Rechte und Pfl formulieren: „Die Gemeinde erte für eine ordnungsgemäße Erfüllu

Kommentiert [MS8]:

Kommentiert [MS9R8]: Dies entspricht auch dem Sinn des Gesetzes, vgl. § 12 Abs. 5 BauGB

Formatiert: Schriftfarbe: Automatisch

Formatiert: Schriftfarbe: Automatisch

C002702

Ort, Datum

Ort, Datum

.....
Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen
Bürgermeister

.....
Vorhabenträger

.....
1. Stellvertretender Bürgermeister

ENTWURF

C002702

Anlage 1: Beschlussauszug vom 22.09.2022

ENTWURF

Anlage 2: Übersichtsplan Geltungsbereich

