

00SV/23/060

Beschlussvorlage Stadt Burg
Stargard
öffentlich



Städtebaulicher Vertrag zur Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 25 "Solarpark Kiesgrube Cammin" der Stadt Burg Stargard

<i>Organisationseinheit:</i> Bau- und Ordnungsamt <i>Bearbeitung:</i> Tilo Granzow	<i>Datum</i> 25.07.2023 <i>Einreicher:</i> Herr Granzow
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Stadtentwicklungsausschuss (Vorberatung)	21.09.2023	Ö
Hauptausschuss der Stadtvertretung Burg Stargard (Vorberatung)	05.10.2023	N
Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard (Entscheidung)	18.10.2023	Ö

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung Burg Stargard hebt den damaligen Beschluss mit der Beschluss-Nr. 00SV/20/055-1 auf und beauftragt den Bürgermeister einen neuen städtebaulichen Vertrag zur Durchführung einer Bauleitplanung zu schließen.

Sachverhalt

Die Stadt Burg Stargard kann Städtebauliche Verträge mit folgendem Gegenstand schließen: Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch den Vertragspartner auf eigene Kosten; dazu gehört die Ausarbeitung der städtebaulichen Planung sowie aller erforderlichen Gutachten o. ä. .

Der alte geschlossene Vertrag vom 04.06/08.06.2021 wird durch den neuen Städtebaulichen Vertrag ersetzt. Mit dem neuen Vertrag werden die neuen Flächen (Ergänzungsflächen) aufgenommen und einige Dinge neu geregelt. Unter anderem wird der B-Plan als Vorhabenbezogener B-Plan ausgeführt.

Der Vorhabenträger die ENERPARC Solar Invest 241 GmbH, Kirchenpauerstraße 26 in 20457 Hamburg beauftragt auf seine Kosten zur Durchführung und Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bauleitplanes Nr. 25 "Solarpark Kiesgrube Cammin" der Stadt Burg Stargard das Büro Baukonzept Neubrandenburg, Gerstenstraße 9 in 17034 Neubrandenburg.

Rechtliche Grundlagen

§ 11 BauGB (Städtebaulicher Vertrag)

Finanzielle Auswirkungen

keine

Anlage/n

1	2023-09-01 Städtebaulicher Vertrag VB B-Plan Nr. 25 "Solarpark Kiesgrube Cammin" (öffentlich)
---	---

Städtebaulicher Vertrag
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25
„Solarpark Kiesgrube Cammin“

zwischen

der Stadt Burg Stargard
Mühlenstraße 30
17094 Burg Stargard

vertreten durch den Bürgermeister Herrn Tilo Lorenz

und

dem 1. stellv. Bürgermeisterin Jana Linscheidt

- nachstehend „Stadt“ genannt -

und

ENERPARC Solar Invest 241 GmbH
Kirchenpauerstraße 26
20457 Hamburg

vertreten durch den Geschäftsführer Christoph Koeppen

- nachstehend „Vorhabenträger“ genannt -

Präambel

- A. Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf den im anliegenden Lageplan dargestellten Flächen in der Stadt Burg Stargard Photovoltaikanlagen zu errichten (Anlage 1).

Durch diesen städtebaulichen Vertrag soll ein Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für diese Fläche abgesichert, vorbereitet und durchgeführt werden, so dass eine geordnete landschaftlich vertretbare Einordnung des Vorhabens in das Stadtgebiet erfolgt.

Der bisherige geschlossene Vertrag vom 04.06.2021/08.06.2021 wird mit Unterzeichnung diesen Städtebaulichen Vertrages ersetzt.

Die Stadt Burg Stargard ermöglicht die Errichtung und den Betrieb von Photovoltaikanlagen in der Gemarkung Cammin. Das Bebauungsplangebiet befindet sich auf den Flurstücken 4/2 und 9/2 der Flur 2 in der Gemarkung Cammin und auf den Flurstücken 12 und 13 der Flur 2 in der Gemarkung Riepke.

- B. Wesentliches Merkmal dieses Vertrages ist die grundsätzliche Übernahme der Kosten der mit dem Vertrag in Zusammenhang stehenden Leistungen durch den Vorhabenträger.

§ 1

Gegenstand des Vertrages

1. Der vorliegende städtebauliche Vertrag regelt gemäß § 11 Baugesetzbuch die Vorbereitung und Durchführung der Erschließung auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 25 „Solarpark Kiesgrube Cammin“.
2. Er regelt darüber hinaus, in welchem Umfang Kosten des Vorhabens vom Vorhabenträger übernommen werden, insbesondere für die Planungsleistungen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 „Solarpark Kiesgrube Cammin“.
3. Die Zuständigkeit der Stadt für die förmliche Planaufstellung des Gebietes wird durch diesen Vertrag nicht berührt.

§ 2

Art und Umfang von Planungsleistungen, Ausgleichsmaßnahmen und von Erschließungsanlagen

1. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 25 ist auf Grundlage der einschlägigen Gesetze und Richtlinien (BauGB, BauNVO, Plan ZVO

sowie den entsprechenden landes- und kommunalrechtlichen Vorschriften und Regelungen) zu erarbeiten.

2. Der Vorhabenträger übernimmt, in Abstimmung mit der Stadt, die Planung, Vermessung und Herstellung der für die Erschließung der Grundstücke erforderlichen Bauleitplanungen, Ausgleichsmaßnahmen und Erschließungsanlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 „Solarpark Kiesgrube Cammin“, insbesondere werden die Leistungen wie folgt vereinbart:
 - a) Die Planungsleistungen nach diesem Vertrag umfassen die Erarbeitung der erforderlichen Planunterlagen, auf deren Grundlage die Stadt die Satzung zum Bebauungsplan beschließen kann. Die Entwürfe der Planung einschließlich Planzeichnung und Begründung, die Entwürfe des Umweltberichtes und die Entwürfe zur Vorbereitung der Abwägung sind mit der Stadt abzustimmen. Bei der Erstellung der Unterlagen haben der Vorhabenträger bzw. die von ihm beauftragten die Vorschriften und Regelungen zu beachten, die für die Stadt gelten.
 - b) Herstellung von Ausgleichs- und Kompensationsflächen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes. Für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen werden folgende Vertragstermine vereinbart:
 - Nr. 1) Beginn der Ausführung der Erschließungsmaßnahmen spätestens 6 Monate nach Rechtsverbindlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 25.
 - Nr. 2) Die endgültige Fertigstellung der Erschließungsanlagen spätestens 12 Monate nach Rechtsverbindlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 25.

Die Grundlage bilden die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Kosten der Herstellung übernimmt der Vorhabenträger. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen im Gebiet der Stadt realisiert werden.

- c) Über die Herstellung der Anlagen zur Trinkwasser-, Fernwärme, Gasenergie, Elektroenergie und Breitbandversorgung sowie Regen- und Schmutzwasserentsorgung sind vom Vorhabenträger mit den entsprechenden Versorgungsunternehmen gesonderte Verträge zu schließen. Die Kosten trägt der Vorhabenträger.
- d) Mutterboden, der bei der Errichtung der Erschließungsanlagen im Erschließungsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Seine Verwertung außerhalb des Erschließungsgebietes und der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe ist nur in begründeten Ausnahmefällen möglich und bedarf der Zustimmung

der Stadt. Einbauprojekte für Mutterboden bzw. Erdmassen sind rechtzeitig mit der Stadt abzustimmen. Für das gesamte Erschließungsgebiet ist hierzu bei Erfordernis eine Erdmassenausgleichsbilanz auszuarbeiten.

- e) Sicherung und Bergung eventueller archäologischer Funde in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege. Die Kosten trägt der Vorhabenträger.
 - f) Für den Fall, dass eine nach den Festlegungen des zu erstellenden Bebauungsplanes errichtete Photovoltaikanlage durch den Vorhabenträger / Investor dauerhaft nicht mehr genutzt wird bzw. die Genehmigung zum Betrieb der Photovoltaikanlage endet oder entzogen wird – nach aktuell vorliegender Genehmigung ist diese für 20 Jahre erteilt – , verpflichtet sich dieser bereits heute, die Anlage und die mit der Anlage verbundenen Nebenanlagen, wie Trafo, Versorgungsleitungen für die Stromeinspeisung, Wege, Einfriedung, etc. auf eigene Kosten zu beseitigen.
 - g) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Anforderungen des anstehenden Brandschutzes bei der Anlagenplanung, bei der Errichtung und bei der Anlagenbetriebsführung zu erfüllen und auf seine Kosten herzustellen. Er erbringt den geforderten Feuerwehrplan, der durch die entsprechende Stelle beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (Fachbereich Ordnung und Sicherheit) und der Feuerwehr Burg Stargard zu bestätigen ist. Insbesondere werden die Fragen zum Löschwasser, zu Brandschutzstreifen und zur Haftung geklärt.
3. Die Stadt erklärt ihr Einverständnis, dass die Bearbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 einschließlich notwendiger Fachbeiträge und -gutachten durch das vom Vorhabenträger beauftragte Planungsbüro Baukonzept Neubrandenburg, Gerstenstraße 9 in 17034 Neubrandenburg erfolgt. Die Leistungsfähigkeit des Planungsbüros gilt als durch die Stadt anerkannt.
4. Der Vorhabenträger bzw. die von ihm beauftragten Planungsbüros verpflichten sich, mit den jeweils zuständigen Stellen des Amtes vertrauensvoll zusammenzuarbeiten.
Die Stadt Burg Stargard gewährt dem Vorhabenträger und dem beauftragten Planungsbüro in jeder Phase des Planverfahrens die erforderliche Unterstützung, insbesondere werden dem Vorhabenträger oder dem beauftragten Planungsbüro durch das Amt alle dafür notwendigen Unterlagen zum Sachverhalt - soweit erforderlich - zur Verfügung gestellt.

§ 3

Finanzierung der Baumaßnahmen und der Planung

1. Der Vorhabenträger trägt die Kosten, die für die Erschließung des Vertragsgebietes anfallen und verpflichtet sich, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erforderlichen Kosten zu übernehmen. Der Vorhabenträger wird auf eigene Kosten und in Abstimmung mit dem Amt die für die Bauleitplanung des Vorhabens notwendigen Gutachten und Untersuchungen (Umweltbericht u. a.) beschaffen.
2. Die Beteiligung der Stadt an den Erschließungskosten als Grundstückseigentümer der im Bebauungsplangebiet erforderlichen Grün- und Kompensationsflächen ist ausgeschlossen.

§ 4

Kündigung und Nachbesserung

1. Der Vorhabenträger ist berechtigt, den Vertrag zu kündigen, wenn der Bebauungsplan nicht zur Durchführung gelangen kann.
2. Die Stadt ist zur Kündigung berechtigt, wenn der Vorhabenträger nicht innerhalb von 2 Jahren nach Vorliegen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes mit den Bauarbeiten begonnen hat, im Übrigen zu jeder Zeit, wenn Umstände bekannt werden, die ein Festhalten an diesen Vertrag billigerweise nicht mehr als zumutbar erscheinen lassen.
3. Eine Kündigung des Vertrages kann – von beiden Vertragsparteien – auch dann erfolgen, wenn die Ausführung des Vertrages technisch und/oder rechtlich unmöglich ist und sich eine Anpassung aus diesem Grunde ausschließt.
4. Eine Nachbesserung des Vertrages muss erfolgen, wenn der Vorhabenträger nachweist, dass Festsetzungen im Bebauungsplan und im Umweltbericht einschließlich der Begründung und Erläuterung aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht umsetzbar sind. Dies gilt jedoch nicht für unwesentliche Änderungen, welche die städtebaulichen Planungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 nicht berühren.
5. Kündigungen sind durch schriftliche Erklärung gegenüber dem anderen Vertragspartner auszuüben.

§ 5 **Haftungsausschluss/Kostenregelung**

1. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Investors, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Bauleitpläne sowie etwaige Folgemaßnahmen tätig, ist ausgeschlossen.
2. Für den Fall der Aufhebung der Bauleitpläne können Ansprüche an die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit bzw. Unwirksamkeit der Satzung über den Bebauungsplan im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ 6 **Herausgabeanspruch, Urheberrecht**

Die von der Firma Baukonzept Neubrandenburg, Gerstenstraße 9 in 17034 Neubrandenburg gefertigten Unterlagen und Pläne gehen in das Eigentum der Stadt über. Urheberrechte werden hierdurch nicht übertragen.

§ 7 **Sicherheitsleistungen zur Erfüllung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

1. Zur Sicherung der Erfüllung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hat der Vorhabenträger bei Herstellungsbeginn eine selbstschuldnerische und unbefristete Bankbürgschaft zu Gunsten der Stadt Burg Stargard in Höhe der sich aus dem zu erarbeiteten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmenkonzept ergebenden Kosten eines in der Europäischen Gemeinschaft zugelassenen Kreditinstitutes unter Verzicht auf das Recht der Einrede, der Anfechtung, der Aufrechnung und der Vorausklage nach den §§ 770 und 771 BGB über diesen Betrag beizubringen. Die vollständige Bürgschaftsfreigabe für die Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt erst nach fünfjähriger Fertigstellungs- und Entwicklungspflege, beginnend ab Abnahme nach erstmaliger Fertigstellung und anschließender mangelfreier Schlussabnahme. Die grünordnerischen Maßnahmen sind von der Stadt, im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte und dem Vorhabenträger gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Die Gewährleistung richtet sich nach den Regeln der VOB. Sie beginnt mit der Abnahme der einzelnen mangelfreien Herstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Bis zur Vorlage der Gewährleistungsbürgschaft erfolgen die Freigaben höchstens bis zu 90 % der Bürgschaftssumme nach der sich aus dem zu

erarbeiteten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmenkonzept ergebenden Kosten des Vertrages. Die Absicherung der Fertigstellung und Entwicklungspflege kann nach Anpflanzung und Herrichtung der grünordnerischen Maßnahmen durch eine entsprechende Bürgschaft des hiermit betrauten Unternehmens ersetzt werden.

2. Nach der Abnahme der Maßnahme und Vorlage der Schlussrechnungen mit Anlagen ist für die Dauer der Gewährleistungsfrist eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 10 % der Herstellungskosten für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzulegen. Nach Eingang wird die verbliebene Vertragserfüllungsbürgschaft freigegeben.

§ 8 Baudurchführung

1. Schäden, die der Stadt bei der Nutzung von Gemeindestraßen durch den Vorhabenträger entstehen, sind vom Vorhabenträger zu beseitigen.
2. Zur Beweisführung über etwaige durch den Vorhabenträger verursachte Wegeschäden ist vor Beginn der Nutzung durch Baufahrzeuge eine gemeinsame Bestandsaufnahme durch die Vertragsparteien durchzuführen, in der der ursprüngliche Zustand der genutzten Straßen und Wege durch Bilder und entsprechende Niederschriften dokumentiert wird („Erstes Wegezustandsprotokoll“). An der Bestandsaufnahme ist neben dem Vorhabenträger u. a. ein Mitarbeiter der Verwaltung der Stadt Burg Stargard zu beteiligen. Die Kosten der Bestandsaufnahme sind vom Vorhabenträger zu tragen.
3. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, bei etwaigen durch die Straßen- und Wegenutzung entstandenen Schäden mit der Schadensbeseitigung innerhalb eines Monats nach deren Feststellung zu beginnen, sofern dadurch die Errichtung der Photovoltaikanlage nicht behindert wird. Sollte es durch die Schadensbeseitigung zu einer Behinderung kommen, wird die Beseitigung der Schäden nach Errichtung der Photovoltaikanlage erfolgen. Nach der Schadensbeseitigung werden die Wirtschaftswege im Rahmen einer gemeinsamen Abnahme durch die Vertragsparteien besichtigt und der Zustand der Straßen und Wege in einem Endabnahmeprotokoll dokumentiert. Die Schadensbeseitigung war erfolgreich, wenn der im Endabnahmeprotokoll dokumentierte Zustand der Wirtschaftswege dem in dem Ersten Wegezustandsprotokoll dokumentierten Anfangszustand entspricht.
4. Kommt der Vorhabenträger der Schadensbeseitigung nicht innerhalb der oben genannten Frist nach, ist die Stadt nach vorheriger schriftlicher Mitteilung mit Fristsetzung und nach Ablauf der gesetzten Frist berechtigt, die Schäden auf Kosten des Vorhabenträgers zu beseitigen.

5. Die Haftung der Stadt für Schäden, die der Vorhabenträger oder den von ihrem Beauftragten im Rahmen der Vertragsdurchführung entstehen, ist ausgeschlossen.
6. Der Baubeginn und die Fertigstellung (Inbetriebnahme) der Freiflächenphotovoltaikanlage sowie der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind der Stadt schriftlich anzuzeigen.

§ 9 Rückbau

1. Es besteht Einigkeit darüber, dass der mit der Errichtung und dem Betrieb der Freiflächenphotovoltaikanlage einhergehende Eingriff in Natur und Landschaft möglichst minimiert werden soll und insbesondere dadurch gerechtfertigt ist, dass die Gewinnung von regenerativer Energie dem Klimaschutz dient. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zum Rückbau der Anlagen nach Beendigung des mit dem jeweiligen Flächeneigentümer geschlossenen Pacht-/Gestattungsvertrages, spätestens bei Beendigung der Nutzung der Photovoltaikanlage. Der Rückbau beinhaltet den Abbau der Modulgestelle und Module sowie der Rampaufbauten vollständig unter Geländeoberkante sowie aller Erschließungsanlagen innerhalb einer Frist von 12 Monaten nach Ablauf oder vorzeitiger Beendigung des Nutzungsvertrages zwischen dem Grundstückseigentümer und Vorhabenträger bzw. nach Beendigung der Nutzung der Photovoltaikanlage.
1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiterhin, eine selbstschuldnerische und unbefristete Bankbürgschaft in Höhe von 425.600 € (für 14.186,34 installierte kWp Solarleistung) für den Rückbau der Anlage nachzuweisen. Die Vorlage der Bürgschaft soll spätestens 1 Woche vor dem Satzungsbeschluss an die Stadt erfolgen. Der Vorhabenträger unterrichtet die Stadt schriftlich von der Hinterlegung der Bürgschaft. Die Bürgschaft ist nach vollständigem Rückbau von der Stadt an den Vorhabenträger zurückzugeben. Sollte es nicht zum Satzungsbeschluss kommen ist die Bürgschaft umgehend von der Stadt an den Vorhabenträger zurückzugeben. Sollte sich die Anzahl der installierbaren kWp Solarleistung vor dem Satzungsbeschluss reduzieren oder erhöhen, ist die Bürgschaftssumme entsprechend des Schlüssels mit je 30 € pro kWp anzupassen.

§ 10 Schlussbestimmungen

1. Der Vertrag ist 2-fach ausgefertigt. Nebenabreden bestehen nicht. Die Stadt Burg Stargard und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.

2. Der Vorhabenträger ist berechtigt, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten nach Zustimmung der Stadt einem Dritten weiterzugeben bzw. zu übertragen. Die Zustimmung der Stadt kann nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinen Rechtsnachfolgern weiterzugeben. Er wird diese außerdem verpflichten, die zu übernehmenden Verpflichtungen ihrerseits an eventuelle Rechtsnachfolger weiterzugeben.

3. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem ursprünglich gewollten Sinn und Zweck dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Änderungen, Ergänzungen, Aufhebung oder Übertragung dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

4. Der Vorhabenträger stellt sicher, dass die Stadt Burg Stargard alle relevanten Unterlagen in ausreichender Anzahl, Form und Qualität sowie termin- und fristgerecht erhält.

**§ 11
Wirksamwerden des Vertrages**

Der Vertrag wird mit beidseitiger Unterschrift der Vertragspartner wirksam.

Anlage:
Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25
„Solarpark Kiesgrube Cammin“

Burg Stargard, den

Für die Stadt:

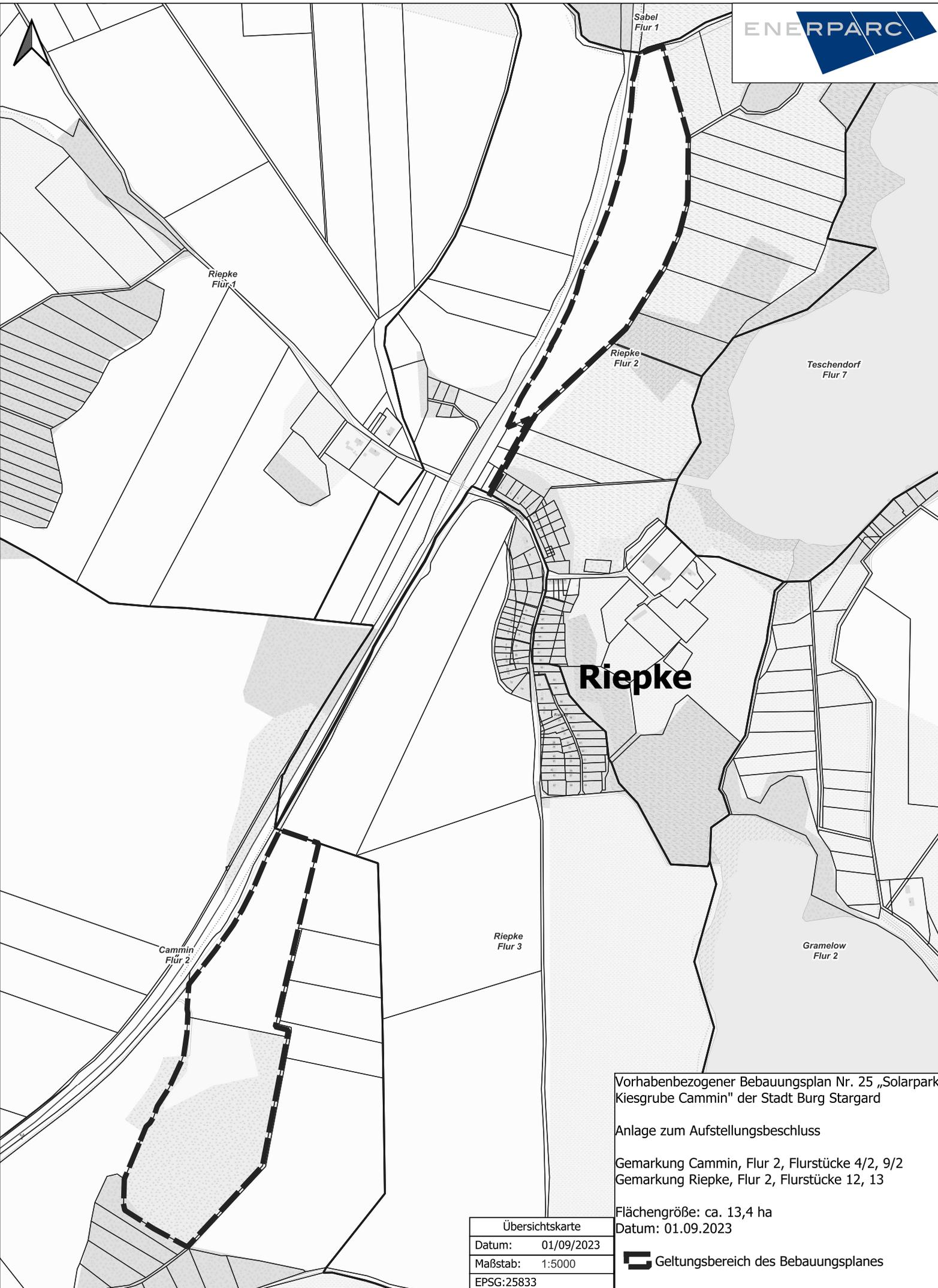
.....
Tilo Lorenz
Bürgermeister

.....
Jana Linscheidt
1. Stellvertretende Bürgermeisterin

Hamburg, den

Für den Vorhabenträger:

.....
Christoph Koeppen
Geschäftsführer



Riepke

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 „Solarpark Kiesgrube Cammin“ der Stadt Burg Stargard

Anlage zum Aufstellungsbeschluss

Gemarkung Cammin, Flur 2, Flurstücke 4/2, 9/2
Gemarkung Riepke, Flur 2, Flurstücke 12, 13

Flächengröße: ca. 13,4 ha
Datum: 01.09.2023

Übersichtskarte
Datum: 01/09/2023
Maßstab: 1:5000
EPSG:25833

 Geltungsbereich des Bebauungsplanes