

<b>Beschlussvorlage</b>		<b>Vorlage-Nr:</b> 2022/GIE/020
Federführend: Amt für Bau und Liegenschaften		Status: öffentlich
		Datum: 20.04.2022
		Verfasser: Herr R. Jennerjahn
		FBL: Herr R. Jennerjahn
<b>Städtebaulicher Vertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 "Errichtung einer Photovoltaik- Anlage auf der Deponie Gielow -Ausbau"</b>		
<b>Behandlung</b>	<b>Termin</b>	<b>Beratungsfolge</b>
Öffentlich	03.05.2022	Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Gemeinde Gielow
Öffentlich	14.06.2022	Gemeindevertretung Gielow

#### **Beschlussvorschlag:**

Der städtebauliche Vertrag zwischen der Gemeinde Gielow und der Winterhardt Sommer 22 UG (haftungsbeschränkt) vom 25.04.2022 wird gebilligt.

#### **Sach- und Rechtslage:**

§ 11 BauGB – Städtebaulicher Vertrag  
§ 22 KV M-V – Entscheidung der Gemeinde

Der Vorhabenträger plant die Errichtung einer Photovoltaik-Anlage auf der Deponie „Gielow Ausbau“ in der Gemarkung Gielow, Flur 4, Flurstück 74/5. Vertragsziel ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben des Vorhabenträgers.

Voraussetzung für die Realisierung des Vorhabens ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 10.03.2022 den Grundsatzbeschluss zur Aufstellung eines B-Planes für die Errichtung einer PV-Anlage gefasst (s. Beschluss 2022/GIE/009).

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Für die Gemeinde Gielow entstehen keine Kosten. Die Durchführung und Finanzierung des Vorhabens obliegt der Winterhardt Sommer 22 UG.

#### **Anlagen:**

Städtebaulicher Vertrag vom 25.04.2022

## Städtebaulicher Vertrag

zwischen der Gemeinde Gielow, vertreten durch dem Bürgermeister Herrn Udo Kahlert sowie den 1. Stellvertreter Herrn Rüdiger Schwartz, dienstansässig Am Markt 1, 17139 Malchin (nachfolgend „**Gemeinde**“)

und der Winterhardt Sommer 22 UG (haftungsbeschränkt), ansässig Schwarzer Weg 2 in 18069 Rostock, diese vertreten durch den Geschäftsführer Michael Dahlmann (nachfolgend „**Investor**“).

### Präambel

Die Gemeinde Gielow hat sich auf Grundlage ihres Beschlusses Nr. 2022/GIE/009 vom 10.03.2022 entschlossen, einen Bebauungsplan für die Realisierung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage aufzustellen. Hierfür wird die Gemeinde den bestehenden Flächennutzungsplan ändern (3. Änderung). Der Geltungsbereich der Änderung des F-Plans und der Aufstellung eines vorhabenbezogenen B-Plans ist Flurstück 74/5 auf Flur 4 in der Gemarkung Gielow.

Die Verfahrensunterlagen hierfür sind zu erarbeiten. Der Investor hat ein Interesse an der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Er beabsichtigt, innerhalb des Vorhabengebiets die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage. Dem Investor ist bekannt, dass die Gemeinde allein nach ihrem planungsrechtlichen Ermessen entscheidet. Die Gemeinde verpflichtet sich, das Planverfahren zügig zu betreiben und sich gegebenenfalls mit dem Investor abzustimmen.

Grundlagen des Vertrages sind:

- § 11 und § 12 BauGB in der zurzeit gültigen Fassung
- der Lageplan mit den Grenzen des Vorhabengebiets (=Vertragsgebiet) - Anlage 1
- der Vorentwurf oder Städtebauliches Konzept - Anlage 2

### § 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Der Investor erarbeitet den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (städtebauliches Konzept, Vorentwurf, Entwurf, Durchführungsvertrag und Satzung), die Begründung und andere dazu gehörende Fachplanungen. Das Vorhabengebiet umfasst die in der Anlage 1 umgrenzten Flächen im Außenbereich der Gemeinde.

- (2) Die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll die Entwicklung eines sonstigen Sondergebietes - Photovoltaik ermöglichen. Bei der Erarbeitung der notwendigen Planungsunterlagen wird der Investor mit den jeweils zuständigen Stellen der Verwaltung des Amtes Malchin vertrauensvoll zusammenarbeiten. Diese gewähren die erforderliche Unterstützung in jeder Phase des Erarbeitungsverfahrens.
- (3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die öffentliche Auslegung des Entwurfs des F-Plans sowie des vorhabenbezogenen B-Planes sind vom Investor im Einvernehmen mit dem Bauamt des Amtes Malchin vorzubereiten.
- (4) Das städtebauliche Konzept für den Bebauungsplan mit Aussagen zu den allgemeinen Zielen und Zwecken sowie zu den wesentlichen Auswirkungen der Planung sind innerhalb von 3 Monaten nach Vertragsabschluss dem Bauamt des Amtes Malchin zu überlassen. Die Entwürfe des Vorentwurfes sowie des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich jeweiliger Begründungen sowie sonstiger dem Verfahrensschritt entsprechender Fachgutachten sind dem Bauamt des Amtes Malchin in einer für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit auf der Grundlage des § 3 Abs. 1 BauGB / für die Beteiligung der Öffentlichkeit auf der Grundlage des § 3 Abs. 2 BauGB geeigneten Form zu überlassen. Das übergebene Material muss den Anforderungen des BauGB und dessen Durchführungsvorschriften entsprechen.
- (5) Im Rahmen der Auftragsdurchführung ist der Investor an die Weisungen der Gemeinde gebunden. Dadurch werden die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Gemeinde bzw. des Amtes Malchin, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB beim eventuellen Satzungsbeschluss sowie während des gesamten Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes gewahrt. Die Gemeinde erhält uneingeschränkten Zugriff auf die Leistungen des Investors nach diesem Vertrag.
- (6) Der Sitz des Investors wird vor Abschluss des Bauleitverfahrens in die Gemeinde verlegt und dauerhaft dort belassen.

## **§ 2 Kosten der Bauleitplanung**

- (1) Der Investor übernimmt sämtliche anfallenden Kosten für städtebauliche Leistungen, die im Zusammenhang mit der Änderung des F-Planes und der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entstehen; insbesondere die Kosten der Planung nach diesem Vertrag. Diesbezüglich hat der Investor keinerlei Ansprüche gegen die Gemeinde.

- (2) Sollten im Bauleitplanverfahren zur Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes weitere Leistungen erforderlich werden, insbesondere städtebauliche, landschaftsplanerische oder andere Architekten- und Ingenieurleistungen oder Vermessungsleistungen, so erstattet der Investor der Gemeinde alle durch diese Leistungen entstehenden Kosten.

### **§ 3 Kündigung und Anpassung**

- (1) Beide Vertragsparteien haben das Recht den Vertrag aus wichtigem Grund zu kündigen (z.B. Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Investors oder Ablehnung der Eröffnung eines solchen Verfahrens mangels Masse).
- (2) Dem Investor steht im Falle einer Vertragsbeendigung kein Anspruch auf Erstattung von Aufwendungen zu, die ihm bis dahin entstanden sind.
- (3) Die Vertragsparteien verpflichten sich zu einer fairen Vertragsanpassung, wenn der Investor 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.

### **§ 4 Ausschluss von Ersatzansprüchen**

Sollte die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, gleich aus welchen Gründen, scheitern, kann der Investor keine Ansprüche (z.B. Schadenersatz, Ersatz erfolgloser Aufwendungen, o.ä.) gegen die Gemeinde geltend machen.

### **§ 5 Sonstiges**

- (1) Für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist das Verwaltungsgericht Greifswald zuständig.
- (2) Jede Änderung und Ergänzung dieses Vertrages bedarf der Schriftform. Dies gilt auch für die Schriftformklausel. Nebenabreden bestehen nicht.
- (3) 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.
- (4) Der Vertrag kann ganz oder teilweise nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Gemeinde, die diese Zustimmung mit Auflagen und Bestimmungen verbinden kann, an Dritte übertragen werden; die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund versagt werden.

- (5) Die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung trägt der Investor.
- (6) Der Investor 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.

**§ 6 Inkrafttreten**

Dieser öffentlich-rechtliche Vertrag wird erst am Tage nach seiner Billigung durch die Gemeindevertretung Gielow wirksam.

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

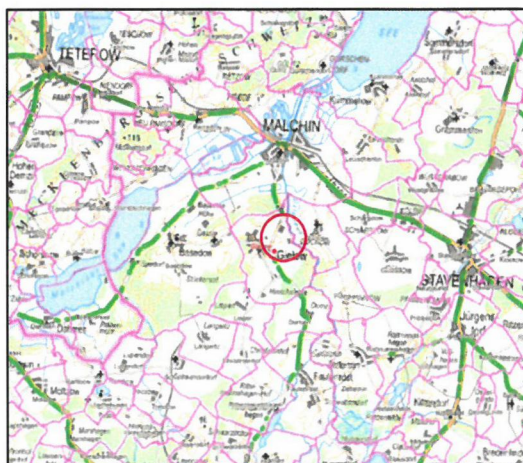
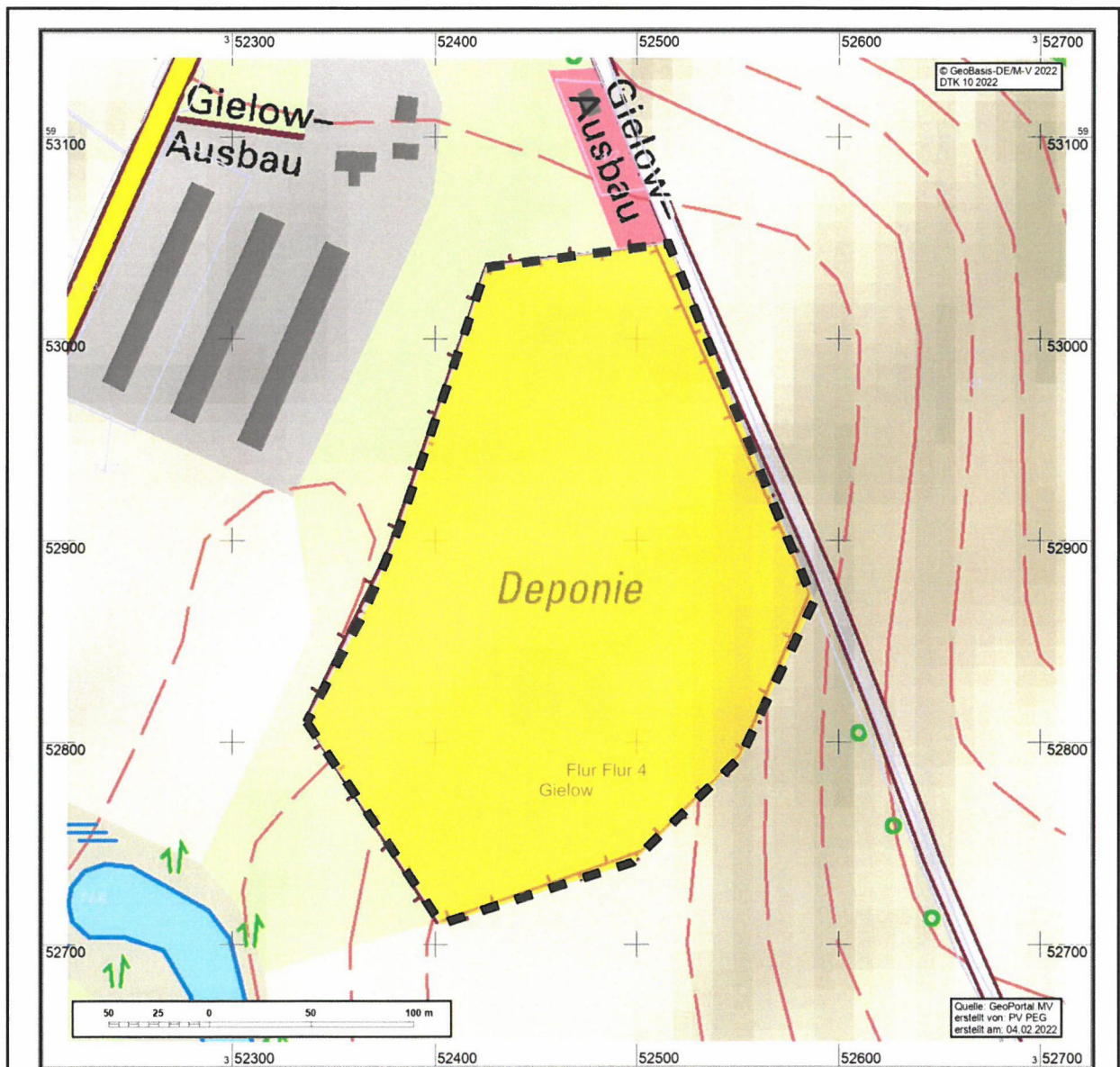
\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Winterhardt Sommer 22 Projekt UG  
(haftungsbeschränkt)

\_\_\_\_\_  
1. Stellvertreter



Anlage 1 - Lageplan



Quelle: GAIA M-V, 04.02.2022

 Geltungsbereich des vb Bebauungsplanes

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6  
 „Errichtung einer Photovoltaik-Anlage auf der  
 Deponie Gielow Ausbau“ der Gemeinde Gielow

**Anlage zum Aufstellungsbeschluss**

Lage der Fläche im Gemeindegebiet

Flur: 4      Flurstücke: 74/5

Gemarkung: Gielow

Flächengröße: ca. 53.471 m<sup>2</sup> (ca. 5,3471 ha)

Maßstab: 1:5.000

Datum: 23.03.2022

## Anlage 2 - Exposé

### **Exposé**

#### **Vorhaben „Errichtung einer Photovoltaik-Anlage auf der Deponie Gielow Ausbau“ in der Gemeinde Gielow**

Es wird beabsichtigt, auf einer Freifläche eine Photovoltaikanlage (PVA) zu entwickeln. Das Gebiet ist in der anliegenden Zeichnung dargestellt.

Dafür ist die Schaffung von Baurecht durch die Gemeinde Gielow für das Vorhaben notwendig. Im Folgenden werden zu dem Vorhaben einige gegenwärtig bereits bekannte Parameter aufgeführt.

#### Vorhabenträger

Winterhardt Sommer 22 Projekt UG (haftungsbeschränkt)

Schwarzer Weg

18069 Rostock

#### Lage des Planungsgebietes und Flächengröße

Das zukünftige Baugebiet befindet sich nordöstlich des Ortes Gielow, Flur 4, Flurstücke 74/5. Es umschließt gegenwärtig eine Fläche ca. 5,3 ha.

#### Eigentumsverhältnisse

Die geplante Fläche befindet sich im privaten Eigentum und ist an den Vorhabenträger verpachtet.

#### Leistungen

Auf der genannten Fläche könnten bis zu 3,0 MWp errichtet werden.

#### Vorgesehene Bauweise

Es soll eine Trägerkonstruktion in aufgeständerte Bauweise errichtet werden. Darauf werden die Photovoltaikmodule installiert.

#### Bestandssituation

Im Vorhabengebiet befinden sich eine 20-kV Mittelspannungsleitung. Die Fläche wird derzeit nicht genutzt.

#### Erforderliche Bauleitplanung

Zur Erlangung von Baurecht ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

Erforderliche Abstimmungen laufen bereits und werden in enger Abstimmung mit der Gemeinde und dem zuständigen Bauamt (Amt Malchin am Kummerower See) weitergeführt.

#### Planungsziel

Mit der Planung sind folgende Ziele verbunden:

- Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage
- Ausbau erneuerbarer Energien
- Nutzung einer geeigneten Fläche zur Erzeugung erneuerbarer Energien
- Beitrag zu einer positiven Entwicklung der Gemeinde

#### Städtebaulicher Vertrag

Mit der Gemeinde Gielow wird ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB geschlossen. Im weiteren Verfahrensverlauf wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB abgeschlossen. Der Antragsteller übernimmt alle anfallenden Planungs- und Erschließungskosten.