

# Amt-Demmin-Land

---

## Beratung für Gemeinde Borrentin

öffentlich

### Beratung über den Abschluss eines Durchführungs- und Erschließungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 "Solarpark an der B194 nördlich Lindenhof"

---

<i>Federführend:</i> Bau- und Ordnungsamt	<i>Datum</i> 06.12.2022
<i>Bearbeitung:</i> Dagmar Neubert	<i>Vorlage-Nr.</i> VO/GV 20/22/092

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Borrentin (Vorberatung)	20.12.2022	Ö

#### **Sachverhalt**

Durch den Vorhabenträger wurde der beiliegende Entwurf des Durchführungs- und Erschließungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 „Solarpark an der B194 nördlich Lindenhof“ übersandt. Er dient dem grundsätzlichen Verständnis zum Vertragsabschluss und soll diskutiert und beraten werden.

Bestandteil eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist neben dem Vorhaben- und Erschließungsplan auch ein solcher Durchführungs- und Erschließungsvertrag (§12 BauGB). Mit diesem verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten. Ein solcher Vertrag ist zwingend vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan abzuschließen und bedarf eines Beschlusses der Gemeindevertretung.

Daher wird der Vertragsentwurf der Gemeinde zunächst zur Vorberatung vorgelegt. Der endgültige Beschluss kann in einer der nächsten Sitzungen erfolgen.

Die Verfügungsberechtigung und die finanzielle Leistungsfähigkeit hat der Vorhabenträger vor Abschluss des Vertrages nachzuweisen (Anlagen 3 und 4). Die Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§5) muss zeitlich bestimmt werden. Hinsichtlich des Löschwassers bedarf es konkreter Regelungen. Denkbar ist aufgrund der geringen Brandlast auch ein Haftverzicht. Eine abschließende Prüfung des Vertragsentwurfes wurde durch die Verwaltung noch nicht vorgenommen.

#### **Finanzielle Auswirkungen**

Der Vorhabenträger trägt die Kosten.

**Anlage/n**

1	Entwurf Durchführungsvertrag ( öffentlich )
---	---

# Durchführungs- und Erschließungsvertrag

## zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2

### „Solarpark an der B194 nördlich Lindenhof“

zwischen der

**Gemeinde Borrentin**, über Amt Demmin-Land, amtsansässig Goethestraße 43 in 17109 Demmin und vertreten durch den Bürgermeister Peter-Heinrich Rabe und den 1. Stellvertreter Dirk Neumann

- die „**Gemeinde**“ -

und der

**Solarpark Lindenhof GmbH**, geschäftsansässig Schwarzer Weg 2 in 18069 Rostock und vertreten durch die Geschäftsführer Julius Weidemann und Christian Schede

- die „**Vorhabenträgerin**“

beide zusammen „**die Vertragsparteien**“ -

#### **Präambel**

Die Parteien haben am 07./13.01.2020 bereits einen städtebaulichen Vertrag zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 "Solarpark an der B194 nördlich Lindenhof" miteinander geschlossen. Aufgrund der Umstellung im Planaufstellungsverfahren mit dem Ziel einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, ist der städtebauliche Vertrag obsolet. Die Parteien heben den städtebaulichen Vertrag hiermit einvernehmlich auf.

Zur Durchführung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 "Solarpark an der B194 nördlich Lindenhof" und zur Durchführung des mit ihm ermöglichten Vorhabens schließen die Gemeinde und die Vorhabenträgerin nachfolgenden Vertrag.

#### **§ 1 Gegenstand des Vertrages**

- (1) Grundlage und Gegenstand dieses Vertrages ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2 „Solarpark an der B194 nördlich Lindenhof“. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit einer Gesamtfläche von insgesamt etwa 100 ha umfasst teilweise das Flurstück 98 auf der Flur 1 der Gemarkung Borrentin. Der

Geltungsbereich ist in der als **Anlage 1** beigefügten Übersichtskarte dargestellt, welche wesentlicher Vertragsbestandteil ist.

- (2) Das Vorhaben und damit das Ziel des Bebauungsplans soll sein, durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Errichtung und den dauerhaften Betrieb einer Freiflächen-Photovoltaikanlage (kurz „**PVA**“) zur Energiegewinnung auf Basis solarer Strahlungsenergie inklusive der erforderlichen Nebenanlagen planungsrechtlich zu ermöglichen und zu sichern.
- (3) Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Begründung, ist den Vertragsparteien bekannt. Er wurde am 07.10.2021 von der Gemeindevertretung gebilligt. Die noch zu beschließende Satzungsfassung wird nach Abschluss des Verfahrens zum Vertrag genommen und ist zugleich Vertragsgegenstand.
- (4) Gegenstand des vorliegenden Vertrages ist das Vorhaben „Solarpark an der B194 nördlich Lindenhof“ und die Erschließung des Vorhabengrundstücks. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (im Weiteren auch „**VEP**“) ist diesem Vertrag als **Anlage 2** beigefügt. Er ist wesentlicher Vertragsbestandteil.
- (5) Die Vertragsparteien sind sich bewusst, dass durch diesen Vertrag kein Anspruch auf Erlass eines Bebauungsplanes begründet wird.

## **§ 2 Vorhabensbeschreibung und Verpflichtung zur Durchführung**

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das Vorhaben nach den Regelungen dieses Vertrages und dem zugrunde liegenden Vorhaben- und Erschließungsplan auf ihre Kosten durchzuführen.
  - Bei der geplanten PVA es sich um linienförmig aneinandergereihte Module, die auf festen Gestellen mit einer Neigungsausrichtung zwischen 15°-20° in südlicher Richtung platziert werden. Der Abstand zwischen den Modulreihen ist in Abhängigkeit der Geländemodellierung, zur Vermeidung gegenseitiger Beschattung und einer Ausrichtung für eine optimierte Sonneneinstrahlung variabel zwischen voraussichtlich 4,0 bis 5,5 m.
  - Die Distanz der Module von der Geländeoberkante (kurz „**OK**“) variiert aufgrund ihrer Schrägstellung, der Exposition Richtung Süden und der Geländeform. Der Abstand wird max. 3,0 m an der Rückseite betragen.
  - Die Transformatoren als Teil der Nebenanlagen der PVA sind am höchsten Punkt max. 3,5 m von der OK entfernt.
  - Zur optimierten Exposition und Aufständigung der Module/Funktionseinheiten werden standardisierte Gestelle eingesetzt, welche in den Untergrund gerammt werden.
  - Die Module werden anschließend zu Funktionseinheiten technisch zusammengefasst und zu Strängen untereinander verkabelt, welche gebündelt an die Wechselrichter angeschlossen werden.
  - Für die Verkabelung der PVA ist das Ausheben von Kabelgräben notwendig. Der Bodenaushub wird nach Abschluss der Verkabelungsarbeiten zum Verfüllen wiederverwendet.
  - Nach Fertigstellung des Solarparks erfolgt aus versicherungstechnischen Gründen die Einzäunung mit einem handelsüblichen Maschendraht- oder Stabgittermattenzaun mit Übersteigschutz in Höhen zwischen zwei bis drei Metern.

- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens sechs Monate nach dem Inkrafttreten der Satzung über den VEP einen prüffähigen Genehmigungsantrag für das Vorhaben einzureichen. Sie wird spätestens sechsunddreißig (36) Monate nach Bestandskraft der ausgereichten Genehmigung mit dem Vorhaben beginnen und innerhalb eines Zeitraumes von weiteren vierundzwanzig (24) Monaten fertigstellen. Im Falle des Vorliegens eines wichtigen Grundes (z.B. unzumutbare Witterungsverhältnisse, unverschuldete Lieferengpässe) wird die Gemeinde der Vorhabenträgerin eine angemessene Fristverlängerung gewähren. Die Fristverlängerung ist schriftlich und unter Angabe der Gründe bei der Gemeinde zu beantragen.
- (3) Die Vorhabenträgerin übernimmt gemäß § 12 Abs. 1 BauGB die Herstellung der in dem beigefügten Vorhaben- und Erschließungsplan aufgeführten Erschließungsanlagen in und außerhalb des Vertragsgebiets. Sie verpflichtet sich zur Herstellung der Erschließungsanlagen wobei auch hierfür die in vorstehender Ziffer genannten Fristen und Regelungen Anwendung finden.
- (4) Nach Nutzungsaufgabe verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zum vollständigen Rückbau der PVA. Zum Zweck der Absicherung dieser Rückbauverpflichtung wird die Vorhabenträgerin der Gemeinde eine Rückbaubürgschaft eines deutschen Kreditinstitutes in Höhe von 15,00 EUR je installiertem Kilowatt peak (€/kWp) spätestens zum Baubeginn übergeben.

### **§ 3 Verfügungsberechtigung**

Die Verfügungsberechtigung der Vorhabenträgerin bezüglich der Flächen, auf die sich der Plan erstreckt, ergibt sich aus einem mit dem Grundeigentümer geschlossenen Nutzungsvertrag vom 05.06.2019 inklusive 1. Nachtrag vom 29.10./03.11.2020 (**Anlage 3**).

### **§ 4 Kostentragung und Leistungsfähigkeit**

- (1) Die Vorhabenträgerin trägt sämtliche Kosten im Zusammenhang mit dem Planaufstellungsverfahren und der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich unter Tragung sämtlicher anfallender Kosten insbesondere, den Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung durch einen vorlageberechtigten Entwurfsverfasser ausarbeiten zu lassen.
- (3) Die Vorhabenträgerin oder die von ihr gemäß § 7 Abs. 3 dieses Vertrages eingesetzte Betreibergesellschaft ist zur Durchführung des Vorhabens bereit und in der Lage. Ihre finanzielle Bonität wird durch eine Bürgschaftserklärung nachgewiesen (**Anlage 4**).
- (4) Die Vorhabenträgerin hat die Entwürfe der Planung einschließlich Planzeichnung und Begründung und die Entwürfe zur Vorbereitung der Abwägung mit der Gemeinde abgestimmt. Bei der Erarbeitung der Unterlagen wurden die Vorschriften und Regelungen, die für die Gemeinde gelten, beachtet.
- (5) Die Übergabe der digitalen Planungsunterlagen an die Gemeinde erfolgt in einem geeigneten Datenformat (PDF).

## **§ 5 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Bodenschutz, besonderer Artenschutz**

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entsprechend der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz (kurz „**EAB**“) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorliegenden Fassung, die als **Anlage 5** beigelegt und wesentlicher Vertragsbestandteil wird, vorzunehmen. Die hieraus resultierenden Kosten verbleiben vollständig bei der Vorhabenträgerin.
- (2) Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und Erschließungsanlagen im Erschließungsgebiet ausgehoben wird, ist möglichst in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

## **§ 6 Auftragsvergabe, Gewährleistung und Anzeigepflichten**

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, Bauleistungen sowie die Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen nur an nachweisbar fachkundige und erfahrene Unternehmen zu vergeben.
- (2) Die Vorhabenträgerin zeigt der Gemeinde bei den von ihr nach § 5 dieses Vertrages durchzuführenden Maßnahmen die Herstellung schriftlich an; bei abschnittsweiser Durchführung kann die Fertigstellung der einzelnen Abschnitte angezeigt werden.

## **§ 7 Rechtsnachfolge**

- (1) Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag können mit Zustimmung des jeweils anderen Vertragspartners auf einen Dritten übertragen werden. Bei ganz oder teilweiser Übertragung von Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung durch die Vorhabenträgerin verpflichtet sich diese, die Übertragungsverträge so zu gestalten, dass der Übernehmende alle Rechte und Pflichten, die sich aus diesem Vertrag ergeben, übernimmt und dies gegenüber der Gemeinde bestätigt.
- (2) Die Absicht, die Pflichten aus dieser Vereinbarung zu übertragen, ist der Gemeinde schriftlich mitzuteilen; der entsprechende Vertragsentwurf ist beizufügen. Die Gemeinde stimmt dem Übertragungsvertrag zu, sofern der Übernehmer schriftlich bestätigt, dass er zur Durchführung bereit und in der Lage ist.
- (3) Dieser Vertrag gilt zudem für die von der Vorhabenträgerin zum Betrieb der auf dem Planungsgebiet errichteten PVA eingesetzten Betreibergesellschaft. Die Vorhabenträgerin hat dafür Sorge zu tragen und stellt sicher, dass die eingesetzte Betreibergesellschaft die Verpflichtungen aus diesem Vertrag erfüllt.

## **§ 8 Brandschutz**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, alle nachgestellten Anforderungen des Brandschutzes zu erfüllen:

- Für die gewaltlose Zugänglichkeit der umzäunten PVA wird der Feuerwehr Gnevezow ein Torschlüssel übergeben oder anderweitig zugänglich gemacht.
- Um im Schadenfall die zuständigen Ansprechpartner erreichen zu können, sind am Eingangstor die Erreichbarkeiten des für die bauliche Anlage verantwortlichen Betreibers sowie des Energieversorgungsunternehmens dauerhaft und deutlich anzubringen.

- Aufgrund der räumlichen Ausdehnung der PVA wird der örtlichen Feuerwehr ein Lageplan des Geländes zur Verfügung gestellt. Darin sind die maßgeblichen Anlagenkomponenten von den Modulen über Leitungsführungen zu Wechselrichtern und Transformatoren bis zur Übergabestelle des zuständigen Energieversorgungsunternehmens enthalten. Relativ gefährdete Komponenten von PVA sind Wechselrichter und Transformatoren. Da die stromführenden Leitungen überwiegend erdverlegt sind, geht von ihnen nur eine geringe Gefahr der Brandweiterleitung aus.
- Über die Wege zwischen den Modultischen sowie durch die Abstände der Modultische untereinander sind Brandschneisen gegeben, die einer evtl. Brandweiterleitung entgegenwirken.
- Die örtliche Feuerwehr wird nach Inbetriebnahme der PVA in die Örtlichkeiten und die Anlagentechnik eingewiesen.
- Brand- und Störfallrisiken werden durch fachgerechte Installation, einschließlich Blitz- und Überspannungsschutzsysteme, und Inbetriebnahme der PVA sowie regelmäßige Wartung minimiert.

### **§ 9 Kosten des Vertrages**

- (1) Die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung trägt die Vorhabenträgerin.
- (2) Jede Partei trägt die Kosten ihrer Beratung selbst.

### **§ 10 Rücktritt**

- (1) Für den Fall, dass die Gemeinde das Planungsverfahren nicht durchführt, eine andere Planung als die in diesem Vertrag vorgesehene verfolgt oder der Bebauungsplan nicht innerhalb von drei Monaten nach Abschluss dieses Vertrages Planreife im Sinne des § 33 BauGB erlangt, ist die Vorhabenträgerin berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten.
- (2) Für den Fall, dass die Errichtung der PVA aus technischen Gründen nicht umsetzbar, eine Finanzierung oder Versicherung nicht möglich ist oder die Errichtung bzw. der Betrieb der geplanten PVA nicht wirtschaftlich sinnvoll ist, ist die Vorhabenträgerin innerhalb von 12 Monaten nach Vertragsschluss ebenfalls zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt. Die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit trifft allein die Vorhabenträgerin.
- (3) Das Rücktrittsrecht ist durch schriftliche Erklärung gegenüber der Gemeinde auszuüben.

### **§ 11 Wirksamwerden**

- (1) Für das Wirksamwerden dieses Vertrages ist ein Beschluss der Gemeindevertretung erforderlich. Dieser Beschluss lag bei Unterzeichnung dieses Vertrages vor.
- (2) Der Vertrag wird mit der Unterzeichnung aller Vertragsparteien wirksam.

### **§ 12 Schlussbestimmungen**

- (1) Mündliche Abreden bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Aufhebung der Schriftformklausel. Diese Schriftformklausel kann nur schriftlich ausgeschlossen werden. Die Vertragsparteien verpflichten sich wechselseitig, alle Erklärungen abzugeben und Handlungen

vorzunehmen, die bei der Herbeiführung der Schriftform erforderlich sind. Beide Vertragsparteien sichern ausdrücklich eine kooperative Zusammenarbeit zu.

- (2) Der Vertrag wird zweifach ausgefertigt und unterzeichnet. Jede Vertragspartei erhält eine Ausfertigung.
- (3) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so berührt dies die Wirksamkeit des Vertrages als Ganzes nicht. In diesem Fall ist die unwirksame Bestimmung durch eine solche zu ersetzen, die dem angestrebten Vertragszweck am nächsten kommt. Dies gilt auch für den Fall, dass eine Vertragslücke offenbar werden sollte oder eine Bestimmung sich als undurchführbar erweist.
- (4) Die Vorhabenträgerin stellt sicher, dass die Gemeinde alle von ihr angeforderten relevanten Unterlagen in ausreichender Anzahl, Form und Qualität sowie rechtzeitig erhält.
- (5) Es gilt deutsches Recht. Für alle aus diesem Vertrag entstehenden Streitigkeiten ist als Gerichtsstand der Sitz der Gemeinde maßgeblich.

### **§ 13 Anlagen**

- (1) Dieser Vertrag schließt die folgenden Anlagen ein, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Vertrages bilden:
  - Anlage 1     Übersichtskarte über das Bebauungsplangebiet
  - Anlage 2     Vorhaben- und Erschließungsplan
  - Anlage 3     Nutzungsvertrag inklusive Nachträgen
  - Anlage 4     Bürgschafterklärung
  - Anlage 5     Eingriffs- und Ausgleichsbilanz (EAB)
  - Anlage 6     Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
- (2) Die Vertragsparteien erklären, dass ihnen die vorbenannten Anlagen vollständig ausgehändigt wurden.

Für die Gemeinde:

Für die Solarpark Lindenhof GmbH

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

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

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister/in

\_\_\_\_\_  
Geschäftsführer

\_\_\_\_\_  
1. stellvertretender Bürgermeister