

Amt-Demmin-Land

Beratung für Gemeinde Beggerow

öffentlich

Beratung über den Abschluss eines Durchführungs- und Erschließungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 "Sondergebiet Solarpark Glendelin"

<i>Federführend:</i> Bau- und Ordnungsamt	<i>Datum</i> 08.09.2023
<i>Bearbeitung:</i> Dagmar Neubert	<i>Vorlage-Nr.</i> VO/GV 30/23/056

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Beggerow (Vorberatung)	21.09.2023	Ö

Sachverhalt

Durch den Vorhabenträger wurde der beiliegende Entwurf des Durchführungs- und Erschließungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 „Sondergebiet Solarpark Glendelin“ 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.

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.

Der Vorhabenträger wird das Projekt in der Sitzung vorstellen.

Finanzielle Auswirkungen

Der Vorhabenträger trägt die Kosten.

Anlage/n

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

Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen selbständigen Bebauungsplan Nr. 2 „Solarpark Glendelin“

zwischen der

Gemeinde Beggerow, über Amt Demmin-Land, amtsansässig Goethestraße 43 in 17109
Demmin und vertreten durch die Bürgermeisterin Manuela Anders sowie durch den 1. Stellvertreter
Herrn Kay Ahrendt,

- die „**Gemeinde**“ -

und der

Solarpark Glendelin GmbH, mit Sitz in Borrentin und mit der Geschäftsadresse 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** einen städtebaulichen Vertrag zur Aufstellung des
vorhabenbezogenen selbständigen Bebauungsplan Nr. 2 Sondergebiet „Solarpark Glendelin“
miteinander geschlossen. Nach der Umstellung im Planaufstellungsverfahren mit dem Ziel, einen
vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, ist der städtebauliche Vertrag nicht mehr
erforderlich. Die Parteien heben den städtebaulichen Vertrag hiermit einvernehmlich auf.

Zur Durchführung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2
"Solarpark Glendelin" und zur Durchführung des mit ihm ermöglichten Vorhabens schließen die
Gemeinde und die Vorhabenträgerin nachfolgenden Durchführungsvertrag.

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Grundlage und Gegenstand dieses Vertrages ist der vorhabenbezogenen selbständigen Bebauungsplan Nr. 2 Sondergebiet „Solarpark Glendelin“. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen selbständigen Bebauungsplans mit einer Gesamtfläche von insgesamt 96,6 ha umfasst das Plangebiet im Nordwesten des Gemeindegebietes, westlich der Ortslage Beggerow an der Grenze zur Gemeinde Borrentin, auf den Flurstücken 87, 88, 89, 90, 92, 93 und 94 sowie teilweise auf den Flurstücken 18/1, 91, 95, 97 und 115 der Flur 1 der Gemarkung Glendelin. Der Geltungsbereich ist in der **als Anlage 1** beigefügten Übersichtskarte dargestellt, welche wesentlicher Vertragsbestandteil ist.
- (2) Das Vorhaben und damit das Ziel des Bebauungsplans ist, durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Errichtung und den auf dreißig Jahre beschränkten Betrieb einer Freiflächen-Photovoltaikanlage (kurz „PVA“) zur Elektroenergiegewinnung auf Basis solarer Strahlungsenergie inklusive der erforderlichen Nebenanlagen planungsrechtlich zu ermöglichen und zu sichern.
- (3) Der Entwurf des vorhabenbezogenen selbständigen Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Begründung, ist den Vertragsparteien bekannt. Er wurde am **17.02.2022** 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 Glendelin“ 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 wird es sich um linienförmig aneinandergereihte Module, die auf festen Gestellen mit einer Neigungsausrichtung zwischen 15°-20° in südlicher Richtung platziert werden, handeln. Der Abstand zwischen den Modulreihen ist in Abhängigkeit der Geländemodellierung, zur Vermeidung gegenseitiger Beschattung und einer Ausrichtung für eine optimierte Sonneneinstrahlung variabel zwischen 3,5 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. 4,0 m an der Rückseite betragen.
 - Die Transformatoren als Teil der Nebenanlagen der PVA sind an ihrem 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 zu drei Metern.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, ihren Sitz während der Betriebsphase der PVA in der Gemeinde Beggerow zu belassen. Sollte der Sitz der Vorhabenträgerin dennoch verlegt werden, ist die Gemeinde für den Zeitraum, in dem die Vorhabenträgerin ihren dauerhaften Sitz nicht in der Gemeinde hat, berechtigt, Ausgleich für entgangene Gewerbesteuer zu verlangen. Die Gemeinde ist dabei so zu stellen, als wäre der Sitz der Gesellschaft Beggerow gewesen.
 - (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens sechs (6) Monate nach dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen prüffähigen Genehmigungsantrag für das Vorhaben einzureichen. Sie wird spätestens sechsunddreißig (36) Monate nach Bestandskraft der ausgereichten Genehmigung bzw. nach Zugang der schriftlichen Mitteilung der Gemeinde, dass kein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll im Sinne von § 62 Abs. 3 Satz 3 BauO MV, 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 wäre schriftlich und unter Angabe der Gründe bei der Gemeinde zu beantragen.
 - (4) Die Vorhabenträgerin übernimmt gemäß § 12 Abs. 1 BauGB die Herstellung der in dem beigefügten Vorhaben- und Erschließungsplan aufgeführten Erschließungsanlagen in und außerhalb des Vertragsgebiets auf eigene Kosten. Sie verpflichtet sich zur Herstellung der Erschließungsanlagen wobei auch hierfür die in vorstehender Ziffer genannten Fristen und Regelungen Anwendung finden.
 - (5) Nach Auslaufen der Befristung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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. Die Vorhabenträgerin wird bis zum Rückbau der PVA alle fünf (5) Jahre (ab Übergabe der Rückbaubürgschaft) mittels Übergabe von 2 unabhängigen Angeboten zum Rückbau an die Gemeinde überprüfen, ob die Höhe der Rückbaubürgschaft noch angemessen ist. Weicht der durchschnittliche Angebotspreis um mehr als 5 % von der Höhe der Rückbaubürgschaft ab, ist die Vorhabenträgerin verpflichtet, die Höhe der Bürgschaft anzupassen. Dies gilt ausdrücklich auch für den Fall einer Anpassung nach unten. Die Parteien vereinbaren darüber hinaus, dass eine ersatzweise Anpassung (alle fünf (5) Jahre) anhand eines offiziell anerkannten und repräsentativen Verbraucherpreisindex anstelle des obenstehenden Vorgehens vorgenommen werden kann.

§ 3 Verfügungsberechtigung

Die Verfügungsberechtigung der Vorhabenträgerin bezüglich der Flächen, auf die sich der Plan erstreckt, ergibt sich aus mit den Grundeigentümern geschlossenen Nutzungsverträgen für die Flurstücken 87, 88, 89, 90, 92 und 94 sowie teilweise auf den Flurstücken 18/1, 91 und 115 der Flur 1 der Gemarkung Glendelin (**Anlage 3**). Zudem hat die Vorhabenträgerin die Flurstücke 93 und 95 und teilweise Flurstück 97 der Flur 1 der Gemarkung Glendelin durch notariellen Kaufvertrag vom **12.01.2023** (Urkundennummer **83** des Urkundenverzeichnisses für 2023 der **Notarin Anika Stange mit Amtssitz in Neubrandenburg**) gekauft.

§ 4 Kostentragung und Leistungsfähigkeit

- (1) Die Vorhabenträgerin trägt sämtliche Kosten im Zusammenhang mit dem Planaufstellungsverfahren und der Realisierung des Vorhabens. Sie trägt die nachweisbaren Kosten im Zusammenhang mit der Erstellung und rechtlichen Prüfung dieses Vertrags bis zu einer Höhe von EUR 2.000,00.
- (2) Die Vorhabenträgerin hat sämtliche angefallenen Kosten, insbesondere für den Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung durch einen vorlageberechtigten Entwurfsverfasser getragen und wird weitere diesbezüglich anfallende Kosten tragen.
- (3) Die Vorhabenträgerin ist zur Durchführung des Vorhabens bereit und in der Lage. Die finanzielle Bonität hat Ihr Eigentümer durch eine Patronatserklärung 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** beigefügt und wesentlicher Vertragsbestandteil wird, vorzunehmen. Die hieraus resultierenden Kosten verbleiben vollständig bei der Vorhabenträgerin.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Umsetzung der Maßnahmen spätestens mit Beginn der auf die Fertigstellung der PVA folgenden Pflanzperiode zu beginnen und sie spätestens mit Ende der darauffolgenden Pflanzperiode abzuschließen. Wenn möglich, sollen Maßnahmen bereits baubegleitend durchgeführt werden. Für die **Maßnahmen M2 und M3** sind Pflege- und Kostenpläne ausgearbeitet worden, zu deren Umsetzung sich die Vorhabenträgerin ebenfalls verpflichtet. Die Pläne sind diesem Vertrag als **Anlage 6** beigefügt und sind wesentlicher Vertragsbestandteil.
- (3) 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. Die Vorhabenträgerin wird außerdem im Amtsgebiet ansässige, nachweisbar fachkundige und erfahrene Unternehmen in die Ausschreibung zur Ausführung von Bauleistungen einladen.
- (2) Die Vorhabenträgerin zeigt der Gemeinde bei den von ihr nach den §§ 3 und 6 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.
- (3) Die Vorhabenträgerin hat dafür Sorge zu tragen und stellt sicher, dass der Übernehmende (z.B. die eingesetzte dauerhafte Betreibergesellschaft) die Verpflichtungen aus diesem Vertrag erfüllt.

§ 8 Brandschutz

- (1) 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 der 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.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, den Brandfall der PVA mittels Betreiberhaftpflichtversicherung inklusive der versicherten Risiken „Brand und Explosion“ abzusichern und deren Bestehen der Gemeinde auf Verlangen nachzuweisen.
- (3) Da das Brandschutzkonzept des Bebauungsplans für die PVA die Bereitstellung von Löschwasser für den Brandfall nicht vorsieht, verzichtet die Vorhabenträgerin auf die Geltendmachung von Haftungsansprüchen, für evtl. Schäden in Folge eines Brandes von Teilen der Photovoltaikanlage gegenüber der Gemeinde in Form von **Anlage 7**.
- (4) Sollten gesetzliche Änderungen der Anforderungen an den Brandschutz für die durch die Vorhabenträgerin geplante Photovoltaikanlage dazu führen, dass die Gemeinde zur Erfüllung

dieser Anforderungen Anschaffungen tätigen und finanzieren muss, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin dazu, die Gemeinde von diesen Kosten freizustellen, vorausgesetzt die Kosten sind verhältnismäßig und die Vorhabenträgerin wird stets darüber informiert.

§ 9 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 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.
- (4) Im Falle eines Rücktritts sind Ersatzansprüche der Vorhabenträgerin gegenüber der Gemeinde ausgeschlossen.

§ 10 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.

§ 11 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.

§ 12 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 (VEP)
- Anlage 3 Nutzungsvertrag inklusive Nachträge
- Anlage 4 Patronatserklärung
- Anlage 5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz (EAB)
- Anlage 6 Pflege- und Kostenplan von M2 und M3
- Anlage 7 Haftverzicht Brandfall

(2) Die Vertragsparteien erklären, dass ihnen die vorbenannten Anlagen vollständig ausgehändigt wurden.

Für die Gemeinde Beggerow:

Für die Solarpark Glendelin GmbH

Ort, Datum

Ort, Datum

Manuela Anders
Bürgermeisterin

Julius Weidemann
Geschäftsführer

Kay Ahrendt
1. stellvertretender Bürgermeister

Christian Schede
Geschäftsführer