

Gemeinde Kargow

Beschlussvorlage

06/2024/53

öffentlich

städtebaulicher Vertrag zum VB-Plan Nr. 6 "Solarpark Kargow - Unterdorf 2"

<i>Organisationseinheit:</i> Bau- und Ordnungsamt <i>Einbringer:</i> Frau Kunstmann	<i>Datum</i> 04.12.2024
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Haupt- und Finanzausschuss Kargow (Vorberatung)	14.01.2025	N
Gemeindevertretung Kargow (Entscheidung)	28.01.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt den anliegenden städtebaulichen Vertrag mit der AD Kargow GmbH zum VB-Plan Nr. 6 „Solarpark-Kargow Unterdorf 2“ in der heute vorliegenden Form.

Sachverhalt

Die Gemeinde hatte am 19.10.2021 einen Aufstellungsbeschluss zum VB-Plan Nr. 6, auf Antrag der AQUISO GmbH gefasst. Diese wollte auf Ackerflächen in der Gemeinde Kargow eine Freiflächensolaranlage errichten. Am 20.09.2022 fand eine Bürgerinformationsveranstaltung zum geplanten Projekt statt (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit). Im Juli 2023 wurde ein Antrag auf Zielabweichung beim Ministerium eingereicht, da die Anlage den 110 m breiten Streifen an der Bahn überschreiten sollte. Danach ging es leider nicht voran mit dem Planverfahren.

Nun hat die AD Kargow GmbH einen Bauantrag nach § 35 Abs. 1 BauGB (Privilegierung von PV-Anlagen) für den 110 m breiten Streifen an der Bahn eingereicht (im B-Plan enthalten). Nach Rücksprache mit Herrn Durke (Projektentwickler für die AD Kargow GmbH) ist des Weiteren vorgesehen, den Teil des VB-Plan Nr. 6 der sich im Bereich der Kiesabbauchfläche befindet bzw. dem Bergrecht unterliegt, nun an Stelle von AQUISO auch weiter zu entwickeln. Ein Flächenverfügbarkeitsnachweis wurde eingereicht (Pachtvertrag mit dem Flächeneigentümer). Aufgrund der nun bereits erfolgten Bauantragstellung für einen Teil des VB-Planes Nr. 6 und der beabsichtigten Weiterführung des Planverfahrens erstmal nur für den „Kiesabbauteil“, wurde der anliegende städtebauliche Vertrag erstellt. Für den Teil der Kiesabbauchfläche ist kein ZAV-Verfahren notwendig. Sollte dieses aber in der Zwischenzeit positiv entschieden werden, könnte das Planverfahren auf den fehlenden Bereich zwischen der Bahn und der Kiesabbauchfläche wieder erweitert werden. Zunächst sollte sich die Gemeinde hinsichtlich der Weiterführung des Verfahrens mit der AD Kargow GmbH positionieren und damit auch eine Änderung des Plangebietes berücksichtigen (Begrenzung auf der dem Bergrecht unterliegenden Fläche) - siehe anliegende Karte zur Veranschaulichung. Dieser Vertrag regelt zunächst hauptsächlich die Kostentragung der Bauleitplanung durch den neuen Vorhabenträger. Zu gegebener Zeit wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, in dem weiterführende, notwendige Regelungen zum Planverfahren festgesetzt werden. Mit der AQUISO GmbH wurde kein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Finanzielle Auswirkungen

Im Haushalt vorgesehen?	☐ Nein	☐ Ja, PSK
-------------------------	-------------------------------	----------------------------------

Kosten in €		außerplanmäßiger /		überplanmäßiger Aufwand EH
		außerplanmäßige /		überplanmäßige Auszahlung FH

Anlage/n

1	2024-11-22_Entwurf städtebaulicher Vertrag mit AD Kargow GmbH_PV Kargow Kies (öffentlich)
2	angedachte Weiterführung (öffentlich)

Städtebaulicher Vertrag

zwischen

der **Gemeinde Kargow**
über Amt Seenlandschaft Waren
Warendorfer Str. 4, 17192 Waren (Müritz)

vertreten durch den Bürgermeister Matthias Kagel und den 1. stellv. Bürgermeister
Heiko Hanusrichter

„**Gemeinde Kargow**“

und

der **AD Kargow GmbH**
Yorckstraße 20
93049 Regensburg

„**Investorin**“

und gemeinsam mit der Gemeinde die „**Vertragsparteien**“

Präambel

Die Gemeinde Kargow hat in Ihrer Sitzung am 08.03.2022 ihr grundsätzliches Einverständnis zum Vorhaben „Solarpark Kargow Unterdorf 2“ erklärt (Aufstellungsbeschluss). Die Investorin beabsichtigt, auf den in der anliegenden Übersichtskarte dargestellten Flächen, Anlagen zur Erzeugung solarer Strahlungsenergie zu errichten. Hierfür ist die Erstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die Verfahrensunterlagen hierfür sind zu erarbeiten. Der Investorin ist bekannt, dass die Gemeinde Kargow allein nach ihrem freien planungsrechtlichen Ermessen über das Verfahren entscheidet. Die Gemeinde Kargow beabsichtigt, das Planverfahren zügig zu betreiben und sich mit der Investorin dazu abzustimmen. Die Sicherung der privaten Vorhabensflächen wurden mit Pachtvertrag vom 26.10./07.11.2024 zwischen der Investorin und dem Flächeneigentümer nachgewiesen. Der Investorin ist bekannt, dass zum Ende des Planverfahrens zusätzlich ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB zu vereinbaren ist.

Grundlagen dieses Vertrages sind:

- § 11 BauGB (in der zur Zeit der Vertragsunterzeichnung gültigen Fassung)
- Lageplan mit den Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Die Investorin verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde mit der Ausarbeitung der Entwürfe für den Bebauungsplan. Die Investorin beauftragt dazu nach Abstimmung mit der Gemeinde im eigenen Namen und auf eigene Rechnung das Planungsbüro **SMB Sebastian Müller, Dipl.-Ing. (FH)**, Wriezener Straße 36, 16259 Bad Freienwalde mit der Erstellung des Bebauungsplans einschließlich aller dazu notwendigen Unterlagen, Berichte, Beschluss- und Verfahrensvorlagen, insbesondere auch der Begründungen und Umweltberichte sowie aller sonstigen dazu erforderlichen Fachplanungen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 364/2 und 365/1 in der Gemarkung Kargow, Flur 1.

Die Sicherung der privaten Vorhabensfläche wurde mit Pachtvertrag vom 26.10./07.11.2024 nachgewiesen.

- (2) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans sind von der Investorin bzw. dem Planungsbüro im Einvernehmen mit der Gemeinde Kargow und dem Bauamt des Amtes Seenlandschaft Waren vorzubereiten. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat bereits als Bürgerinformationsveranstaltung am 20.09.2022 stattgefunden.
- (3) Die Planentwürfe einschließlich jeweiliger Begründungen sowie sonstiger dem Verfahrensschritt entsprechender Fachgutachten sind dem Bauamt und der Gemeinde in einer den gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches und dessen Durchführungsvorschriften entsprechenden Form vorzulegen.
- (4) Im Rahmen der Auftragsdurchführung ist das Planungsbüro an alle Weisungen der Gemeinde gebunden. Dadurch werden die gemäß § 1 Abs. 3 BauGB vertraglich nicht beschränkbare Unabhängigkeit und uneingeschränkte Entscheidungsfreiheit der Gemeinde, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB, während des gesamten (Aufstellungs-)Verfahrens gewahrt.
- (5) Gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB verpflichtet sich die Investorin im Falle der Umsetzung des mit dem Bebauungsplan verfolgten Vorhabens auch zur Durchführung des Ausgleichs i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB auf eigene Kosten und Rechnung.
- (6) Die Investorin verpflichtet sich, alle für das mit dem Bebauungsplan verfolgte Vorhaben notwendigen Erschließungsanlagen im und außerhalb des Vertragsgebiets auf eigene Kosten und eigene Rechnung zu errichten bzw. auszuführen und diese - nach fachgerechter Ausführung - soweit erforderlich und von diesem gewünscht - auf den jeweiligen Aufgabenträger unentgeltlich zu übertragen.
- (7) Die Investorin und Ihre etwaigen Rechtsnachfolger stellen die Gemeinde unwiderruflich von ihrer Verpflichtung zum Brandschutz frei. Die Brandbekämpfung sowie das Risiko obliegt der Investorin. Die Bereitstellung von Löschwasser sowie von Brandbekämpfungsmitteln und erforderlichem Personal obliegt der Investorin und Ihren Rechtsnachfolgern. Schadensersatzansprüche gegenüber der Gemeinde sind damit unzulässig und ausgeschlossen.

§ 2 Kosten der Bauleitplanung und Löschwasserversorgung

- (1) Die Investorin übernimmt sämtliche anfallenden Kosten für städtebauliche Leistungen sowie für alle sonstigen Leistungen, wie z.B. Untersuchungs-, Sanierungs-, Bäumungs- oder Planungsleistungen, die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans entstehen, insbesondere sämtliche Kosten des einzubindenden Planungsbüros nach diesem Vertrag. Diesbezüglich hat das Planungsbüro keinerlei Ansprüche gegen die Gemeinde Kargow. Sollte die Gemeinde vom Planungsbüro oder einem sonstigen Dritten mit derartigen Kosten in Anspruch genommen werden, ist die Investorin verpflichtet, die Gemeinde auf erstes Anfordern von diesen Kosten vollumfänglich freizuhalten.
- (2) Die Investorin errichtet auf Ihre Kosten einen Löschwasserbrunnen im Verfahrensgebiet und gewährleistet eine ordnungsgemäße Zuwegung, um eine Löschwasserversorgung auf Dauer sicherstellen zu können. Die Lage des Löschwasserbrunnens ist in Abstimmung mit der Gemeinde festzulegen.

§ 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). Zur Gewährleistung der gemeindlichen Entscheidungsfreiheit nach § 1 Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde zudem berechtigt, diesen Vertrag jederzeit ohne Einhaltung einer Frist (grundlos) zu kündigen.
- (2) Der Investorin steht im Falle einer Vertragsbeendigung kein Anspruch auf Erstattung von Aufwendungen, Kosten, Schäden o.ä. zu, die ihr bis dahin entstanden sind.
- (3) Die Vertragsparteien beabsichtigen eine faire Vertragsanpassung, wenn die Investorin 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 Firmensitz; Rechtsnachfolge; Betreibergesellschaften

- (1) Die Investorin verpflichtet sich den Firmensitz der Betreibergesellschaft in der Gemeinde vorzuhalten und darüber hinaus die am Ort anfallenden Gewinne ausschließlich in der Gemeinde der Gewerbesteuer zu unterwerfen. Die vorstehende Vereinbarung greift, sobald die zu errichtende PVA steuerpflichtig wird. Sollte die zuvor getroffene Vereinbarung nicht umsetzbar sein, gilt weiterhin min. die Regelung zur Zerlegung der Gewerbesteuer gemäß § 29 GewStG im Schlüssel 90/10.
- (2) Dieser Vertrag gilt zudem für eventuell von der Investorin zum Betrieb der auf dem Planungsgebiet errichteten Freiflächen-Photovoltaikanlage eingesetzten Betreiber-gesellschaften. Die Betreibergesellschaften verpflichten sich zur Übernahme sämtlicher Rechte und Pflichten.
- (3) Die Investorin verpflichtet sich zur Hinterlegung einer Rückbaubürgschaft in Höhe von 5.000€ pro installiertem Megawatt. Die Rückbaubürgschaft wird den jeweiligen Grundstückseigentümern ausgehändigt. Die Gemeinde erhält Kopien der Rückbaubürgschaften zur Absicherung und als Nachweis.

§ 5 Ausschluss von Ersatzansprüchen, Verwendung der Unterlagen bei Insolvenz

- (1) Sollte ein Beschluss über den Bebauungsplan, gleich aus welchen Gründen, nicht erfolgen, kann die Investorin keine Ansprüche (z.B. Schadenersatz, Ersatz erfolgloser Aufwendungen etc.) gegen die Gemeinde Kargow geltend machen.
- (2) Sofern das mit dem Bebauungsplan verfolgte Planungsziel durch eine Insolvenz der Investorin nicht umgesetzt oder ein Bebauungsplan dadurch nicht beschlossen wird, kann die Gemeinde, im Rahmen der Planung erlangte Unterlagen, welche auf Rechnung der Investorin erstellt wurden, ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Investorin zur Aufstellung eines Bebauungsplanes oder sonst zu einem anderen Zweck verwenden.

§ 6 Sonstiges

- (1) Die Investorin ist nicht berechtigt, die Rechte und Pflichten aus diesem städtebaulichen Vertrag ohne Zustimmung der Gemeinde Kargow an einen Dritten zu übertragen. Die beabsichtigte Abtretung sämtlicher Rechte und Übertragung sämtlicher Pflichten aus

diesem Vertrag ist der Gemeinde vorher rechtzeitig schriftlich anzuzeigen. Die Gemeinde darf eine Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern.

- (2) Für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist das Verwaltungsgericht Greifswald zuständig.
- (3) Jede Änderung und Ergänzung dieses Vertrages bedarf der Schriftform. Dies gilt auch für die Schriftformklausel. Nebenabreden bestehen nicht. 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) Die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung trägt die Investorin.

§ 7 Inkrafttreten

- (1) Dieser Vertrag tritt mit seiner Unterzeichnung in Kraft.

.....
Ort, Datum

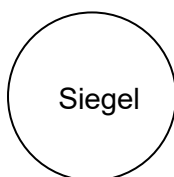
.....
Ort, Datum

.....
Matthias Kagel
Bürgermeister

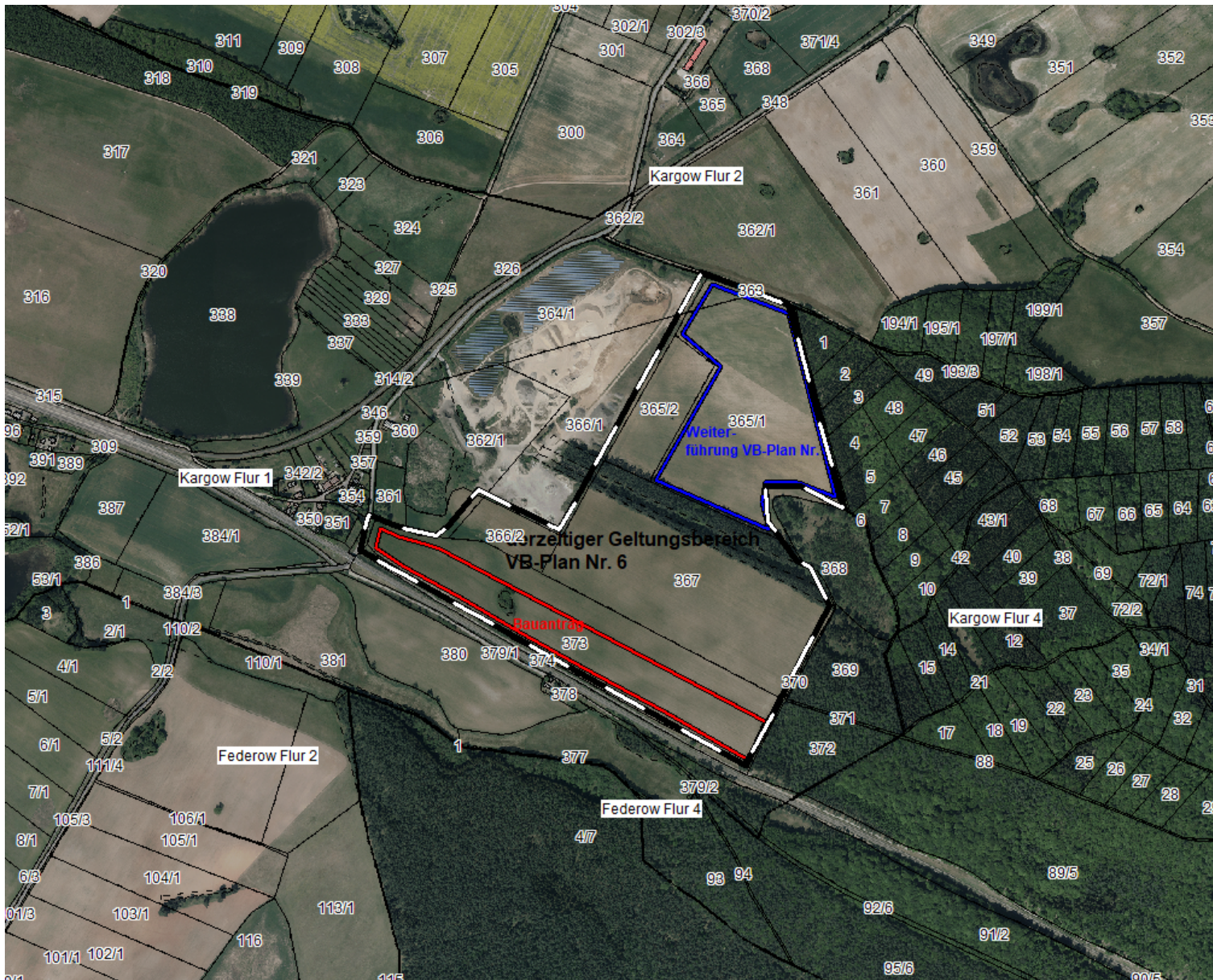
.....
AD Kargow GmbH
Simon Dillinger

.....
Heiko Hanusrichter
1. stellv. Bürgermeister

der Gemeinde Kargow



Veranschaulichung zur Weiterführung des Planverfahrens



blau =

Kiesabbaufäche
(Weiterführung Planverfahren)

rot =

Bauantragstellung nach § 35
BauGB – kein
Planverfahren notwendig

schwarz-weiße Umrandung
= ursprünglicher
Geltungsbereich des VB-
Plan Nr. 6



Geltungsbereich des
Planverfahren kann während
des Verfahrens
angepasst/geändert werden.