

# Städtebaulicher Vertrag

zwischen

der **Gemeinde Halenbeck- Rohlsdorf**

vertreten durch das Amt Meyenburg,

diese vertreten durch den Amtsdirektor Herrn Matthias Habermann und seiner Stellvertreterin Jeanette Göpp

Freyensteiner Straße 42, 16945 Meyenburg

- nachfolgend „**Gemeinde**“ genannt-

und

der **Solkraftwerk Halenbeck- Rohlsdorf II GmbH**

vertreten durch die Geschäftsführer Karl- Heinz Remmers und Denis Sherlizyn,

Wittstocker Damm 11, 16945 Halenbeck- Rohlsdorf

- nachfolgend „**Vorhabenträger**“ genannt-

wird folgender Vertrag geschlossen:

## Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt, in der Gemeinde Halenbeck - Rohlsdorf, in den Gemarkungen Halenbeck und Rohlsdorf, die Errichtung einer Photovoltaik- Freiflächenanlage. Ziel ist es, für Planungssicherheit zu sorgen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Standortes zu ermöglichen.

In den rechtskräftigen Flächennutzungsplänen (FNP) Halenbeck und Rohlsdorf ist diese Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Es ist deshalb erforderlich, die FNP der Gemeinde zu ändern und einen Bebauungsplan (B-Plan) aufzustellen.

Das Plangebiet ist ca. 110 ha groß und umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Halenbeck und in der Gemarkung Rohlsdorf:

| Gemarkung | Flur | Flurstück | Anmerkung |
|-----------|------|-----------|-----------|
| Rohlsdorf | 109  | 101       | zum Teil  |
| Rohlsdorf | 109  | 100       |           |
| Rohlsdorf | 109  | 91        | zum Teil  |
| Rohlsdorf | 109  | 88        | zum Teil  |
| Rohlsdorf | 109  | 82        | zum Teil  |

Die Fläche ist auf dem als **Anlage 1** beigefügten Übersichtsplan dargestellt.

Die **1. Änderung des FNP Rohlsdorf**, die **2. Änderung des FNP Halenbeck** sowie des **B- Planes Nr.4 „SOLARKRAFTWERK HALENBECK- ROHLSDORF“** mit allen zugehörigen Unterlagen (insbesondere Begründung und Umweltbericht) sind Grundlage des Vertrages und als **Anlage 2** beigelegt. Nach Beschlussfassung, ggf. Genehmigung und Bekanntmachung der Pläne sind die Entwürfe durch die rechtskräftigen Fassungen zu ersetzen.

Die Planaufstellungsbeschlüsse für die Bauleitplanverfahren wurden in der Sitzung der Gemeindevertretung am 30.11.2020 mit Beschluss Nr. 14/2020 (FNP Rohlsdorf), Beschluss Nr. 15/2020 (FNP Halenbeck) und Beschluss Nr. 16/2020 (B-Plan „SOLARKRAFTWERK HALENBECK-ROHLSDORF“) gefasst.

Mit diesem städtebaulichen Vertrag soll ebenfalls die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan stehende Durchführung des Ausgleichs gemäß §§ 1a Abs. 3 Satz 4, 11 Abs 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB gesichert sowie die Übernahme der Kosten oder sonstige Aufwendungen gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB geregelt werden.

Dies vorausgeschickt schließen die Parteien folgenden Vertrag:

## **§1 Vertragsgegenstand**

(1) Durch diesen städtebaulichen Vertrag überträgt die Gemeinde die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Maßnahme, d.h. die Bauleitplanverfahren 1. Änderung des FNP Rohlsdorf, der 2. Änderung des FNP Halenbeck und des B- Planes Nr. 4 „SOLARKRAFTWERK HALENBECK-ROHLSDORF“, gemäß § 11 BauGB, auf den Vorhabenträger.

(2) Der Vertrag regelt ebenfalls die Übernahme von Kosten oder sonstigen Aufwendungen, die der Gemeinde für städtebaulichen Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind.

(3) Die Vertragsparteien vereinbaren, dass der Vorhabenträger auf seine Kosten das Büro K.K- RegioPlan, Doerfelstraße 12 in 16928 Pritzwalk direkt mit der Erstellung der Planungsunterlagen zur Änderung der FNP und zur Aufstellung des Bebauungsplanes, inkl. Umweltbericht, beauftragt. Ein Auftragsverhältnis zwischen der Gemeinde und dem Planungsbüro kommt daher ausdrücklich nicht zustande. Der Inhalt der Entwürfe der Bauleitpläne sind mit der Gemeinde und dem Amt Meyenburg abzustimmen. Das Planungsbüro ist im Rahmen dieser Bauleitplanverfahren an die Weisungen der Gemeinde bzw. des Amtes Meyenburg gebunden.

(4) Das Amt Meyenburg begleitet die Planverfahren und führt die hoheitlichen Verfahrensschritte eigenverantwortlichen durch. Es bereitet die notwendigen Beschlüsse vor und legt diese der Gemeindevertretersitzung zur Entscheidung vor.

(5) Aus diesem Vertrag leiten sich für den Vorhabenträger keinerlei Ansprüche auf die Durchführung der Planverfahren, auf den Abschluss der Planverfahren oder auf die Realisierung des Vorhabens selbst ab.

Die Planungshoheit der Gemeinde wird durch diesen Vertrag nicht berührt.

## **§2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

(1) Die Parteien vereinbaren, dass alle naturschutzfachlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen der Planung (nachfolgend als „Maßnahmen“ bezeichnet) entsprechend der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gemäß Umwelt-

bericht zum Bebauungsplan erfolgen. Art und Umfang der Maßnahmen sind im Umweltbericht beschrieben. Alle Festlegungen des Umweltberichtes sind verbindlich und alle Maßnahmen durch den Vorhabenträger eigenverantwortlich und auf seine Kosten durchzuführen.

(2) Die Herstellungskosten für folgende Maßnahmen werden auf 375.000,00 Euro geschätzt. Diese Kosten teilen sich wie folgt auf die wesentlichen Maßnahmen auf:

- Innerhalb der Maßnahme M1 ist eine mehrreihige Hecke aus gebietsheimischen und standortgerechten Gehölzen zu pflanzen.
- Innerhalb der Maßnahme M2 ist als Initialisierung eine Einsaat aus Regiosaatgut-Mischung (RSM Regio nach FLL) als Grundmischung vorzunehmen.

(3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Maßnahmen (Zeitplan abhängig vom Eingriff) durchzuführen.

Die Durchführung der jeweiligen Maßnahmen gem. Umweltbericht ist dem Amt Meyenburg jeweils spätestens zwei Wochen vor Beginn schriftlich anzuzeigen.

Die erfolgte Durchführung aller Maßnahmen ist durch ein fachkundiges Planungsbüro abzunehmen und zu protokollieren. Entscheidend für den Nachweis der anrechenbaren Ausgleichsmaßnahmen ist die Qualität der entwickelten Maßnahmen. Die Abnahmeprotokolle sind dem Amt Meyenburg als Nachweis zu übergeben.

(4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, alle erforderlichen Erhaltungs-, Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen auf eigene Kosten durchzuführen. Zum Nachweis ist dem Amt Meyenburg erstmalig nach einem Jahr und danach jeweils nach drei Jahren, beginnend mit der protokollierten Fertigstellung der Maßnahmen, ein durch ein fachkundiges Büro erstellter Monitoringbericht durch den Vorhabenträger vorzulegen. Die Kosten sind vom Vorhabenträger zu tragen.

(5) Der Vorhabenträger verpflichtet sich darüber hinaus, das Monitoring entspr. §4c BauGB gem. Umweltbericht auf seine Kosten durchzuführen.

(6) Die Kosten zur Erfüllung der Verpflichtung aus den Absätzen 1,3,4 und 5 sowie das Monitoring für den Artenschutz werden auf 0,38 Euro/m<sup>2</sup> der im B-Plan festgesetzten Flächen geschätzt. Dies ergibt eine Summen von 425.000 Euro für diesen Vertrag.

(7) Zur Sicherung aller Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, der Maßnahmen zur Artenschutz sowie Pflegemaßnahmen hat der Vorhabenträger mit der erstmaligen Anzeige des Baubeginns der Gemeinde eine unbedingte und unbefristete selbstschuldnerische Bankbürgschaft unter Ausschluss der Einrede der Vorklage in Höhe von insgesamt 425.000,00 Euro zu übergeben. Diese wird nach Vorlage eines geeigneten Nachweises (z.B. Abnahme durch die Untere Naturschutzbehörde oder ein fachkundiges Planungsbüro) in der Höhe des Wertes der umgesetzten Maßnahmen reduziert.

(8) Für die Maßnahmen, die auf Flächen durchgeführt werden sollen, die nicht Eigentum des Vorhabenträgers sind, ist deren Verfügbarkeit durch den Vorhabenträger nachzuweisen. Dazu ist von dem jeweiligen Eigentümer der Flächen eine Zustimmungserklärung vorzulegen. Diese ist als Anlage 3 diesen Vertrag beigelegt.

(9) Zur dauerhaften Sicherung des Vollzugs insbesondere der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist die Verfügbarkeit aller Flächen durch die Eintragung beschränkt persönlicher Dienstbarkeiten mit dem Antrag auf Baugenehmigung zugunsten der Gemeinde Halenbeck- Rohlsdorf, als Trägerin der Planungshoheit, zu sichern.

Unterbleibt die Bestellung der Eintragung beschränkt persönlicher Dienstbarkeiten mit dem Antrag auf Baugenehmigung zugunsten der Gemeinde Halenbeck- Rohlsdorf, wird eine Vertragsstrafe in Höhe von 100.000 €, zahlbar an die Gemeinde, vereinbart.

Die Bestellung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten sind dem Bauantrag beizufügen. Nach Vorlage des Eintragungsnachweises in Form eines (einfachen) Grundbuchauszuges wird dieser dem Vertrag als Anlage 4 beigelegt.

### **§3 Erschließung**

(1) Die Erschließung des B- Plangebietes erfolgt über die öffentlich gemeindlichen Straßen südlich, westlich und östlich tangierende Gemeindestraßen bzw. -wege sowie die, durch das Plangebiet verlaufende, Landesstraße L154.

Die weitere Erschließung innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 4 obliegt allein dem Vorhabenträger, da es sich um die Erschließung des Betriebsgeländes handelt.

### **§4 Rückbau von Photovoltaikanlagen**

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, nach dauerhafter Aufgabe des Betriebs der Anlage diese einschließlich aller Nebenanlagen zurückzubauen und die Bodenversiegelung zu beseitigen. Zur Sicherstellung dieser Rückbauverpflichtung übergibt der Vorhabenträger der Gemeinde vor der erstmaligen Anzeige des Baubeginns eine unbedingte und unbefristete selbstschuldnerische Bankbürgschaft unter Ausschluss der Einrede der Vorausklage in Höhe von 5 €/kWp für die Gesamtanlage.

(2) Die Bürgschaft wird nach Vorlage des Nachweises des Rückbaus und der Beseitigung der Bodenversiegelung zurück gegeben.

Der Nachweis ist durch eine schriftliche Bestätigung des bzw. der mit dem Rückbau und der Entsiegelung beauftragten Unternehmen über die Ausführung der beauftragten Arbeiten zu führen.

### **§ 5 Sonstige Pflichten des Vorhabenträgers**

(1) Der Vorhabenträger stellt der Gemeinde die zur Planaufstellung und zur Satzungsausfertigung der Bauleitpläne notwendigen Unterlagen in ausreichender Anzahl und entsprechender Qualität zur Verfügung.

Alle Regelungen dieses Vertrages zur Erstellung der Bauleitpläne gelten entsprechend, wenn eine Wiederholung von Verfahrensschritten oder eine Änderungen der Pläne aufgrund von Entscheidungen anderer Behörden oder in Folge einer gerichtlichen Entscheidung erforderlich werden.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, sämtliche gerichtliche und außergerichtliche Kosten der Gemeinde für den Fall, dass ein Normenkontrollverfahren gegen einen Bauleitplan eingeleitet wird, zu tragen. Die Parteien sind sich darüber einig, dass unter außergerichtlichen Kosten in dem vorbezeichneten Sinne die Kosten der Beauftragung einer Rechtsanwaltskanzlei durch die Gemeinde aufgrund einer angemessenen Vergütungsvereinbarung zu verstehen ist, wobei in gerichtlichen Angelegenheiten mindestens die sich nach dem Rechtsanwaltsvergütungsgesetz ergebene Vergütung geschuldet wird. Kostenauslösende Maßnahmen nach diesem Abs. 2 bedürfen der vorherigen Informationen an den Vorhabenträger.

(3) Zur Sicherung aller sonstigen Verpflichtungen aus diesem Vertrag hat der Vorhabenträger vor Unterzeichnung des Vertrages durch das Amt Meyenburg einen Beitrag in Höhe von 5.000 Euro auf das Konto des Amtes Meyenburg zu überweisen. Dieser Betrag ist vollständig an den Vorhabenträger zurückzuzahlen, wenn nicht binnen zwei Jahren nach Unterzeichnung dieses Vertrages alle für die Aufstellung der geänderten Bauleitpläne notwendigen Beschlüsse der Gemeinde gefasst sind.

Nach Erfüllung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag wird dieser Geldbetrag an den Vorhabenträger zurückgezahlt. Die Auszahlung erfolgt nur nach Erfüllung **aller** Verpflichtungen. Andernfalls gilt dieser Betrag als Schadensersatz wegen Nichterfüllung. Der Betrag wird nicht verzinst.

## **§6**

### **Pflichten der Gemeinde Halenbeck- Rohlsdorf**

(1) Die Gemeinde Halenbeck- Rohlsdorf und das Amt Meyenburg werden den Vorhabenträger im Rahmen ihrer Möglichkeiten sowie bestehender Rechtsvorschriften nach besten Kräften unterstützen.

Die Gemeinde überträgt gemäß §4b BauGB dem Planungsbüro die Vorbereitung und Durchführung der Verfahrensschritte für die Bauleitplanverfahren.

(2) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Zusammenarbeit mit dem Vorhabenträger zur Aufstellung der Bauleitpläne ausschließlich dazu erfolgt, sein technisch- fachliches Wissen und seine organisatorischen Fähigkeiten in Anspruch zu nehmen. Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Gemeinde sowie ihre Verantwortung für das gesetzlich vorgeschriebene Planaufstellungsverfahren bleiben daher unberührt.

(3) Das Amt Meyenburg und die Gemeinde tragen die ihnen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehenden Sach- und Personalkosten selbst.

## **§7**

### **Kündigung aus wichtigem Grund**

Die Vertragsparteien haben das Recht, diesen Vertrag aus wichtigem Grund fristlos zu kündigen. Die Parteien sind sich darüber einig, dass ein zur Kündigung berechtigender wichtiger Grund unter anderem die Nichtfassung der geplanten, für die Aufstellung des B- Planes und der Änderung der Flächennutzungspläne notwendigen, Beschlüsse der Gemeinde ist. Die Kündigung bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Wechselseitige Ansprüche wegen einer erfolgten Kündigung dieses Vertrages werden ausgeschlossen.

## **§8**

### **Rechtsnachfolger, Vertragsübertragung**

(1) Alle Rechte und Pflichten der Vertragsparteien gelten auch zu Gunsten und zu Lasten etwaiger Rechtsnachfolger, d.h. die Vertragsparteien verpflichten sich, diese jeweiligen vertraglichen Verpflichtungen etwaiger Rechtsnachfolgern aufzuerlegen.

(2) Der Vorhabenträger hat das Recht, diesen Vertrag im Rahmen einer Übertragung sämtlicher Rechte und Pflichten mit Zustimmung der Gemeinde auf einen Dritten zu übertragen. Die Gemeinde verpflichtet sich, dieser Übertragung zuzustimmen, wenn der Dritte gegenüber der Gemeinde schriftlich erklärt, in die vertraglichen Pflichten des Vorhabenträgers einzutreten. Die Gemeinde

darf die Zustimmung verweigern, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Erfüllung der Verpflichtungen aus dem städtebaulichen Vertrag gefährdet wird.

Der Vorhabenträger hat der Gemeinde die beabsichtigte Übertragung an Dritte unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

Unterbleibt diese Mitteilung, wird eine Vertragsstrafe in Höhe von 5.000 €, zahlbar an die Gemeinde, vereinbart.

## **§9**

### **Haftungsausschluss**

Eine Haftung der Gemeinde für Aufwendungen, die der Vorhabenträger zur Realisierung dieses Vertrages oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag tätigt, wird ausgeschlossen.

Die Parteien sind sich darüber einig, dass ein Rechtsanspruch des Vorhabenträgers auf Aufstellung der Bauleitpläne nicht besteht und auch durch diesen Vertrag nicht begründet wird.

## **§10**

### **Schlussbestimmungen**

(1) Der Vertrag wird mit rechtsverbindlicher Unterzeichnung durch die Vertragsparteien wirksam.

(2) Der Zustimmungsbeschluss der Gemeindevertretung Halenbeck- Rohlsdorf ist diesem Vertrag als Anlage 5 beigelegt.

(3) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages rechtsunwirksam sein oder werden oder sollten sich in dem Vertrag Lücken ergeben, wird hierdurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht berührt. An Stelle der unwirksamen Bestimmung oder zur Auffüllung von Lücken werden die Parteien eine angemessene wirksame Regelung treffen, die dem am nächsten kommt, was die Vertragsschließenden gewollt haben würden, sofern sie die Nichtigkeit oder die nicht getroffene Regelung bedacht hätten.

(4) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, dies gilt insbesondere für das Schriftformerfordernis selbst. Mündliche Nebenabreden wurden nicht getroffen.

(5) Gerichtsstand für alle Streitigkeiten im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist Perleberg, sofern nicht zwingend ein davon abweichender gesetzlicher Gerichtsbestand besteht.

(6) Die Anlagen 1 bis 5 sind Bestandteile des Vertrages.

Anlage 1:      Übersichtsplan

Anlage 2:      1. Änderung des FNP Rohlsdorf, der 2. Änderung des FNP Halenbeck und der B-Pläne Nr.4 „SOLARKRAFTWERK HALENBECK- ROHLSDORF“ einschließlich Begründung und Umweltbericht

Anlage 3:      Durchführbarkeit der Maßnahmen – Zustimmungserklärung

Anlage 4:      Eintragungsnachweise der Dienstbarkeiten

Anlage 5:      Zustimmungsbeschluss der Gemeindevertretung Halenbeck- Rohlsdorf

*[Unterschriftenseite folgt]*

Meyenburg, den

Gemeinde Halenbeck- Rohlsdorf, vertreten durch das  
Amt Meyenburg, dieses wiederum vertreten durch  
Matthias Habermann (Amtsdirektor) und Jeanette Göpp  
(Stellvertreterin des Amtsdirektors)

Meyenburg, den

Solarkraftwerk Halenbeck- Rohlsdorf II GmbH, vertreten  
durch die Geschäftsführer Karl- Heinz Remmers und Denis  
Sherlizyn