

Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB)

Zwischen der

Gemeinde Prötzel

vertreten durch das

Amt Barnim-Oderbruch

Freienwalder Straße 48

16269 Wriezen

vertreten durch den Amtsdirektor Karsten Birkholz

nachfolgend „**Gemeinde**“ genannt -

und

Solar Energie Prädikow SeP GmbH & Co.KG

vertreten durch die persönlich haftende Gesellschafterin

Solarenergie Prädikow SeP Verwaltungs GmbH

vertreten durch die alleinigen Geschäftsführer Lutz Werner und Konstantin Behnen

Ihlower Weg 1

15345 Prötzel

nachfolgend kurz „**Investor**“ genannt -

wird gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB) folgender Städtebaulicher Vertrag über die Erstellung des Bebauungsplans „Photovoltaik-Projekt Gut Prädikow“ der Gemeinde Prötzel abgeschlossen:

Präambel

Die Gemeinde hat in der Gemeindevertretung vom 15.11.2021 unter der Nummer GVPrö/20211115/Ö15 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans „Photovoltaik-Projekt Gut Prädikow“ zur Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage in Prötzel OT Prädikow gefasst.

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Photovoltaik-Projekt Gut Prädikow“ umfasst die folgenden Flurstücke:

Gemarkung Prötzel, Flur 20, Flurstück 215 und Flur 21, Flurstücke 81, 82 und 83.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 128 ha und ist in der Anlage 1 dargestellt.

Der Investor ist Pächter der vorgenannten Flächen im Plangebiet.

Es werden folgende Planungsziele angestrebt:

Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung und den Betrieb eines Solarparks im Gemeindegebiet Prötzel OT Prädikow.

lw

§ 1

Planungskosten

Der Investor verpflichtet sich die Planungskosten und Leistungen für die Plangeltungsbereiche, welche Voraussetzung für die Wirksamkeit des Plans sind, zu übernehmen. Dies umfasst insbesondere:

- 1) Die Verpflichtung zur Kostenübernahme für die Aufstellung des Bebauungsplans, einschließlich Umweltprüfung mit den hierfür erforderlich werdenden Gutachten und notwendiger Fachgutachten, die durch die Realisierung dieses Vorhabens erstellt werden müssen.
- 2) Die Verpflichtung zur Kostenübernahme für die notwendigen amtlichen Unterlagen (wie z. B. vom Landesvermessungs- und Katasteramt), die für das Vorhaben erstellt werden müssen.
- 3) Die Verpflichtung zur Kostenübernahme zur Durchführung dieses Vertrages wie für die Erschließung der Zuwegung und der Durchführung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen und alle weiteren durch das Vorhaben verursachten Kosten.

Der Investor veranlasst die Beauftragung der erforderlichen Planungsleistungen. Die Erstellung der erforderlichen Gutachten (Fach- /Sondergutachten) erfolgt durch den Investor in seinem Namen und auf seine Rechnung. Der Investor stellt der Gemeinde die erforderlichen Gutachten zur Verfügung.

Soweit der Investor die Planungen vorzeitig einstellt oder das Vorhaben nicht realisiert, ist er verpflichtet, die entstandenen Kosten zu tragen und der Gemeinde etwaige Kosten zu erstatten.

Einzelheiten im Zusammenhang mit der Planaufstellung sind mit der Gemeinde abzustimmen.

§ 2

Ausgleichsmaßnahmen

Landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen zu dem Bebauungsplan „Photovoltaik-Projekt Gut Prädikow“ sind auf den vom Investor nachzuweisenden Flurstücken vorzunehmen. Maßgeblich hierfür sind die Festsetzungen im Bebauungsplan und im Umweltbericht. Die Ausgleichsmaßnahmen sind durch den Investor zu finanzieren.

§ 3

Erschließung / Rückbauverpflichtung

Der Investor erhebt keine Ansprüche hinsichtlich etwaiger Erschließungsleistungen gegenüber der Gemeinde. Im Rahmen der Nutzungsüberlassung der Flächen im Plangebiet hat der Investor eine Rückbaupflicht mit Rückbausicherheit gegenüber dem Flächeneigentümer übernommen. Die Vereinbarungen sind der Gemeinde vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

Die brandschutzmäßige Erschließung bleibt einer separaten Vereinbarung mit dem Träger des Brandschutzes und der technischen Hilfeleistung vorbehalten.



§4

Planungshoheit der Gemeinde

Gemeinde und Investor sind sich darüber einig, dass die gesetzliche Planungshoheit der Gemeinde und ihr Abwägungsspielraum gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 3 BauGB durch diese Vereinbarung nicht berührt werden. Die Parteien sind sich darüber einig, dass ein Rechtsanspruch des Investors auf Aufstellung des Bebauungsplans „Photovoltaik-Projekt Gut Prädikow“ oder konkrete Planungsinhalte durch diesen Vertrag nicht begründet werden.

§5

Nutzung öffentlicher Grundstücke

Einzelheiten, insbesondere hinsichtlich erforderlicher Kabelverlegung, Wegeausbaumaßnahmen und Beweissicherungen, sind in noch zu schließenden Nutzungsverträgen zu regeln.

§6

Bereitstellung der Planunterlagen, Übernahme in GIS-Systeme

- 1) Der Gemeinde sind notwendige Unterlagen zu den Beschlussfassungen kostenfrei nach Maßgabe der Gemeinde in ausreichendem Umfang und ausreichender Anzahl zur Verfügung zu stellen.
- 2) Die endgültigen Planfassungen sind der Gemeinde kostenfrei x-fach als Papierausfertigung und x-fach als CD im PDF-Format zur Verfügung zu stellen.
- 3) Zusätzlich sind der Bebauungsplan und der Flächennutzungsplan nach Rechtskraft auf der Grundlage der „ALK-Daten“ der Katasterverwaltung kostenfrei in digitalisierter Form (georeferenziert) zwecks Einlesung und weiterer Bearbeitung in den "Geographischen Informationssystemen" (GIS) zu übergeben.

Die Behördenbeteiligung ist vom Planungsbüro durchzuführen und das Planungsbüro wird an notwendigen Terminen die Teilnahme zusichern. Die Gemeinde wird die erforderlichen Verfahrensschritte durchführen, um die Bauleitplanverfahren im Rahmen ordnungsgemäßer Aufstellungsverfahren und unter Berücksichtigung berechtigter Interessen der Gemeinde zügig zur Rechtskraft zu führen.

§7

Rechtsnachfolge und Übertragung von Pflichten

- 1) Die Parteien sind sich darüber einig, dass im Falle des Wechsels des Investors, sämtliche Vertragsbedingungen für den neuen Investor gelten.
- 2) Bei ganz oder teilweiser Übertragung von Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung durch den Investor verpflichtet sich dieser, 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.

14

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, wenn keine Tatsachen vorliegen, die auf die gewerbliche Unzuverlässigkeit oder Zahlungsunfähigkeit des Übernehmenden schließen lassen. Die Gemeinde kann insoweit die Vorlage geeigneter Nachweise verlangen.

§8

Salvatorische Klausel

Sollte eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam. Die Parteien verpflichten sich, eine dem wirtschaftlich Gewolltem möglichst nahekommende Regelung zu treffen. Gleiches gilt für eine unbeabsichtigte Regelungslücke.

§9

Schriftform

Mündliche Abreden bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform.

§ 11

Schlussbestimmungen

Sollten die städtebaulichen Planungen nicht genehmigt bzw. keine Rechtskraft entfalten, oder sich der Investor dazu entscheiden, das Bauleitverfahren nicht zu Ende führen, so fällt die Geschäftsgrundlage für diesen Vertrag weg. Die Vertragsparteien können daraus keine Schadenersatzansprüche herleiten. Für den Fall der Aufhebung der Satzung können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung im Verlauf eines Verwaltungsstreitverfahrens herausstellt.

Der Investor ist nicht verpflichtet, das Bauleitverfahren zu Ende zu führen. Insbesondere sofern sich die Regelungen des Erneuerbare-Energien-Gesetzes oder die tatsächlichen Umstände des Vorhabens dahingehend ändern, dass das Vorhaben unwirtschaftlich bzw. nicht vergütungsfähig ist oder zu werden droht, kann der Investor das Bauleitverfahren abbrechen. Bricht der Investor das Bauleitverfahren ab, so trägt er die Kosten der Rückabwicklung des begonnenen Verfahrens.

Dieser Vertrag ist zweifach ausgeführt. Die Gemeinde und der Investor erhalten je eine Ausfertigung.

Anlage 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans

Wriezen, den _____

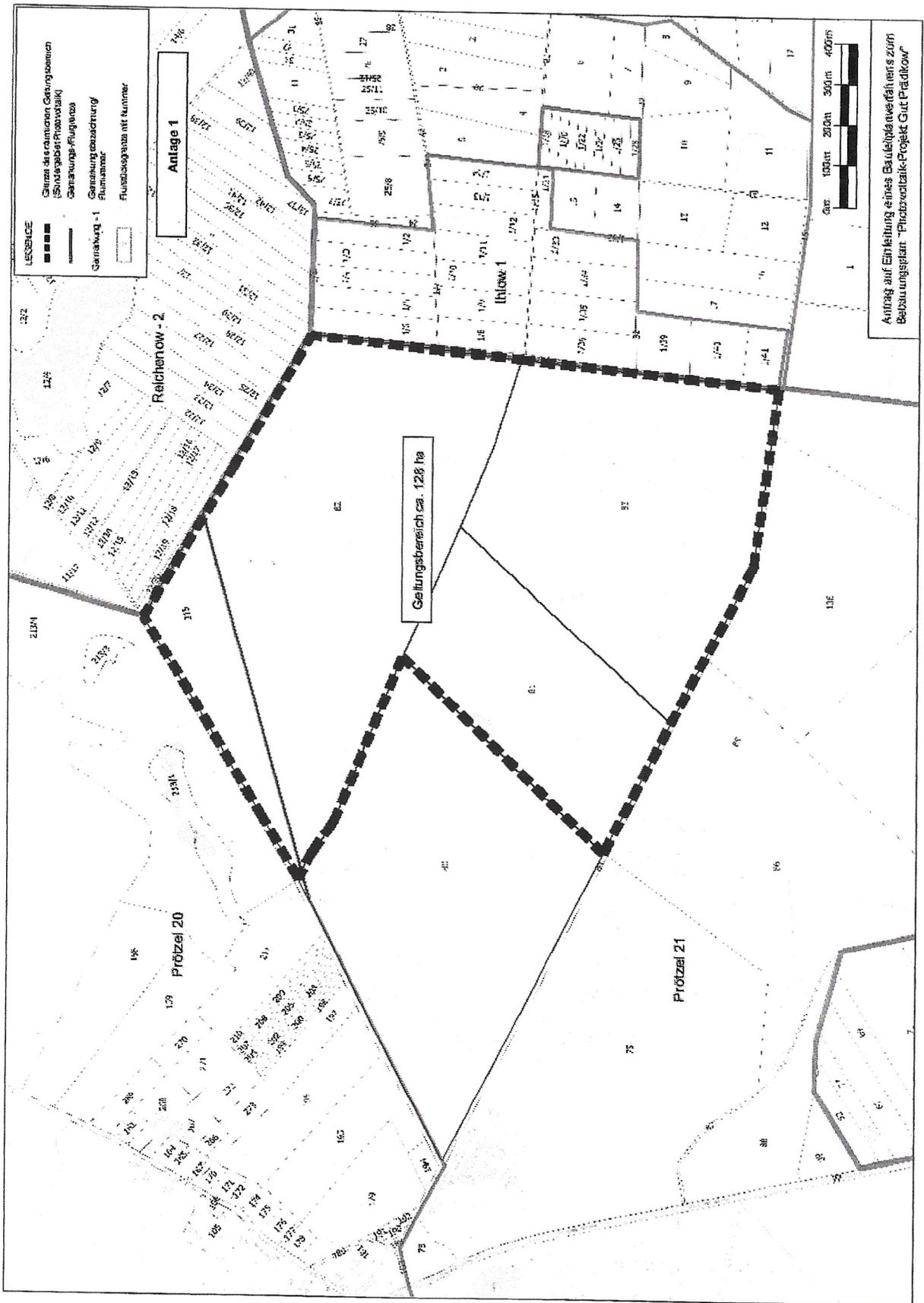
Prötzel, den 20.3.2024

Karsten Birkholz
Amtsdirektor

Lutz Werner
Geschäftsführer

Helge Suhr
stellv. Amtsdirektor

Konstantin Behnen
Geschäftsführer



u