

Bauleitplanung der Hansestadt Wismar,
Bebauungsplan Nr. 91/24
„Sonstiges Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage Sonnenfarm
Wiebke 1/ Dargetzow“,
Aufstellungsbeschluss

Datum: 23.09.2024
Federführung: 60.2 Abt. Planung
Beteiligte Ämter: I Bürgermeister
II Senator
60 BAUAMT
Beratungsfolge

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Bau- und Sanierungsausschuss (Vorberatung)	14.10.2024	Ö
Bürgerschaft der Hansestadt Wismar (Entscheidung)	24.10.2024	Ö

Beschlussvorschlag

1. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt, für die Errichtung und den Betrieb einer Photovoltaik-Freiflächenanlage auf einem derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächenstreifen nordwestlich der Bahntrasse Wismar-Rostock im Stadtteil Dargetzow den Bebauungsplanes Nr. 91/24 „Sonstiges Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage Sonnenfarm Wiebke 1/ Dargetzow“ gemäß § 12 BauGB aufzustellen.
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:
im Nord-Osten: durch die Stadtgrenze
im Süd-Osten: durch den Verlauf der Bahntrasse Wismar-Rostock
im Süd-Westen: durch einen Feldweg zum Rohlstorfer Weg
im Nord-Westen: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, in einem Abstand von 110 m entlang der Bahntrasse Wismar-Rostock
(siehe Anlage 1)
3. Der Beschluss zur Einleitung des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 91/24 ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB amtlich bekanntzumachen.
4. Die gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 vorgesehene frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist von der Verwaltung durchzuführen.
5. Die Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sind von der Verwaltung durchzuführen.
6. Der Bürgermeister der Hansestadt Wismar wird legitimiert, im Namen der Hansestadt Wismar den Städtebaulichen Vertrag zur Übernahme von

Planungsleistungen, entsprechend Anlage 3, mit der Sonnenfarm Wiebke GmbH & Co. KG, vertreten durch Herrn Christian Auer, München zu schließen.

Begründung

Der Vorhabenträger, die Sonnenfarm Wiebke GmbH & Co. KG, beabsichtigt auf landwirtschaftlich genutzten Flächen im Stadtteil Dargetzow der Hansestadt Wismar, eine ca. 10,7 ha große Photovoltaik-Freiflächenanlage zur Erzeugung und Einspeisung von Solarstrom in das öffentliche Netz zu errichten und zu betreiben. Es soll somit ein Beitrag zum Ausbau der erneuerbaren Energien und damit zum Vollzug der Energiewende geleistet werden. (Anlage 2 –Antrag des Vorhabenträgers)

Geplante Photovoltaik-Freiflächenanlagen innerhalb eines 200-m-Bereiches beidseitig von Autobahnen und mind. zweigleisigen Schienenwegen des übergeordneten Netzes zählen derzeit zu den gemäß § 35 Abs. 1 BauGB privilegierten baulichen Anlagen, die im planungsrechtlichen Außenbereich zulässig sind.

Die Bahntrasse Wismar-Rostock gilt als eingleisige Strecke und fällt somit nicht unter die Privilegierung. Daher ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

In diesem Fall wird das städtebauliche Instrument eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB gewählt. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gilt für ein konkretes Vorhaben und hat den Vorteil, dass vor Satzungsbeschluss zur Absicherung des Vorhabens und auch der Interessen der Stadt ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger geschlossen wird.

Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 91/24 „Sonstiges Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlagen Sonnenfarm Wiebke 1/Dargetzow“ ist wiederum gemäß Entwicklungsgebot eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes Voraussetzung.

Somit wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91/24 ein Verfahren zur Aufstellung der 67. Änderung des Flächennutzungsplanes (siehe VO/2024/0087) durchgeführt.

Zur Durchführung der beiden Bauleitplanverfahren ist vorgesehen, mit der Sonnenfarm Wiebke GmbH & Co. KG mit Sitz in München, einen Städtebaulichen Vertrag zur Übernahme von Planungsleistungen abzuschließen.
(siehe Anlage 3 – Städtebaulicher Vertrag)

Finanzielle Auswirkungen

Durch die Umsetzung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen voraussichtlich folgende finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt:

x	Keine finanziellen Auswirkungen
	Finanzielle Auswirkungen gem. Ziffern 1 - 3

1. Finanzielle Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr

Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

Deckung

	Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung
	Die Deckung ist/wird wie folgt gesichert

Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr (bei Bedarf):

2. Finanzielle Auswirkungen für das Folgejahr / für Folgejahre

Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

Deckung

	Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung
	Die Deckung ist/wird wie folgt gesichert

Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen für das Folgejahr/ für Folgejahre (bei Bedarf):

3. Investitionsprogramm

	Die Maßnahme ist keine Investition
	Die Maßnahme ist im Investitionsprogramm enthalten
	Die Maßnahme ist eine neue Investition

4. Die Maßnahme ist:

x	neu
x	freiwillig
	eine Erweiterung
	Vorgeschrieben durch:

(Alle Beträge in Euro)

Anlage/n

1 - Anlage 1 - Übersichtsplan Geltungsbereich (öffentlich)

2 - Anlage 2 - Antrag Vorhabenträger (öffentlich)

3 - Anlage 3 - Städtebaulicher Vertrag (öffentlich)

Der Bürgermeister

(Dieses Vorlage wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.)

ANLAGE 1

Reservat

Doorstein

Altswimar Torweide

Schwedenschanze

Sport

MOTORSPORT

4640/2

4795/2

4644

4647/1

14,7

14,9

Kroonskamp

DARGETZWITZ

KRITZBAU

105

**HANSESTADT WISMAR
BAUAMT, ABT. PLANUNG**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 91/24
"SONSTIGES SONDERGEBIET PVA -
FREIFLÄCHENANLAGEN
SONNENFARM WIEBKE 1 / DARGETZWITZ"
GELTUNGSBEREICH**

M 1 : 10 000

SEPTEMBER 2024

SEPTEMBER 2024

Absender: Sonnenfarm Wiebke GmbH & Co. KG,
Prinzregentenstraße 66, 81675 München

Herr Bürgermeister Thomas Beyer
Am Markt 1
23966 Wismar

München, 8. August 2024

Antrag auf Aufstellung der Bauleitplanungen PV-Freiflächenanlage Dargetzow (B-Plan, FNP-Änderung)

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Beyer,

wie mit Fr. Mahnel im Vorfeld besprochen stellt die Sonnenfarm Wiebke GmbH & Co. KG hiermit einen Antrag auf Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die PV-Freiflächenanlage Dargetzow (Sonnenfarm Wiebke 1) und parallel, falls notwendig, für eine Änderung des Flächennutzungsplans. Der Vorhabenträger übernimmt die erforderlichen Planungskosten und wird dazu einen städtebaulichen Vertrag (Siehe befüllten Mustervertrag) sowie ggf. einen Erschließungsvertrag mit der HWI unterzeichnen.

Die Firma Sonnenfarmen (www.sonnenfarmen.de) entwickelt, baut und betreibt Photovoltaik-Freiflächenanlagen in ganz Deutschland. Ziel ist es, nachhaltige Sonnenfarmen zu realisieren, um die Energiewende zu beschleunigen und aktiv für Klimaschutz und Energiesicherheit zu agieren. Dabei stehen neben der Energieernte insbesondere die nachhaltige Bodenverbesserung und Erhöhung der Biodiversität, aber auch lokale Wertschöpfung im Vordergrund.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Christian Auer".

Christian Auer
Sonnenfarmen GmbH

Sonnenfarm Wiebke GmbH & Co. KG | Prinzregentenstraße | D 81675 München

Gemeinde Wismar
Bürgermeister Thomas Beyer
Am Markt 1
23966 Wismar

8. August 2024

Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Vorhaben „Sonnenfarm Wiebke 1“ gemäß § 12 Abs. 2 BauGB sowie einer parallel Änderung des Flächennutzungsplans

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Beyer,

hiermit stellt die Sonnenfarmen GmbH („Vorhabenträger“) einen **Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans** für die Freiflächen PV-Anlage „Sonnenfarm Wiebke 1“ in der Stadt Wismar im Landkreis Nordwestmecklenburg sowie, falls notwendig, die Änderung des Flächennutzungsplans.

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 10,7 Hektar und umfasst den in *Anlage 1* dargestellten Geltungsbereich sowie die aufgeführten Flurstücke. Diese sind über einen Nutzungsvertrag für PV-Freiflächenanlagen langfristig vom Vorhabenträger gesichert.

Wir gehen davon aus, dass sich die Umsetzung dieses Vorhabens und die damit verbundene Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien gut in das Gesamtkonzept der Gemeinde Wismar integrieren wird. Die damit einhergehenden Einnahmen für die Stadt schaffen zudem zusätzlichen finanziellen Raum für die weitere zukunftsorientierte Gestaltung.

Insofern bitten wir Sie, dieses Vorhaben zu unterstützen und diesen Antrag zur Prüfung und Entscheidung an die Bürgerschaft weiterzuleiten. Für die Vorstellung des Vorhabens in den betreffenden Gremien stehen wir gerne persönlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Christian Auer".

Sonnenfarmen GmbH
Christian Auer, Geschäftsleitung

Anlagen

Anlage 1: Geltungsbereich und Aufstellung der Flurstücke

Anlage 2: Kurze Vorhabenbeschreibung „Sonnenfarm Wiebke 1“

Anlage 3: Visualisierung von beispielhaften Begrünungen und begleitenden Maßnahmen

Anlage 2: Kurze Vorhabenbeschreibung „Sonnenfarm Wiebke 1“

Sonnenfarm Wiebke 1

Das geplante Vorhaben Sonnenfarm Wiebke 1 soll auf ca. 10,7 Hektar östlich von Wismar im Landkreis Nordwestmecklenburg errichtet werden. Das Vorhaben unterstützt die Energiewende, ist im überragenden öffentlichen Interesse und dient der Energiesicherheit. Die Planfläche befindet sich im 110m Streifen neben einer eingleisigen Bahnlinie und befindet sich damit in Mecklenburg-Vorpommern in einer präferierten Flächenkulisse.

Klimaschutz, Energiesicherheit

Die Sonnenfarm kann eine Kapazität von bis zu 12 MWp erreichen und wird die Erzeugung von lokalem, grünem Strom weiter steigern und bereits bestehende Freiflächenanlagen im Landkreis ergänzen. Pro Jahr werden voraussichtlich 14.150 MWh sauberer Strom erzeugt. Dadurch wird ein langfristiger Beitrag zur umweltfreundlichen und klimaschützenden Energiegewinnung innerhalb der Gemeinde Wismar geleistet. Die Energieproduktion entspricht dem Verbrauch von bis zu 4.000 Haushalten¹, wobei ca. 9.800 Tonnen CO₂ eingespart werden.

Lage, Planungsfläche

Die Planflächen werden momentan landwirtschaftlich bewirtschaftet, liegen nördlich der Bahnlinie Wismar – Rostock und sind gut über Straßen (Rohlstorfer Weg) sowie Feldwege zu erreichen.

Naturschutz-, Agrar- und Raumordnungsbelange

Im Norden der Anlage, sowie in der mittigen Ausbuchtung befinden sich Biotope, die allerdings von der Bebauung durch Modultische unberührt bleiben und durch Ausgleichsmaßnahmen ggf. erweitert werden. Durch die Umwandlung in extensives Grünland durch die Sonnenfarm und das Ausbleiben der Nutzung von Düngemitteln über mindestens 30 Jahre, ergeben sich handfeste Vorteile für die Wasser- und Bodenqualität sowie die Biodiversität. Gerade in einem sich erwärmenden Klima mit Zunahme von Trockenzeiten ergeben sich durch die verringerte Sonneneinstrahlung unter den bi-facialen Glas-Glas-Modulen Vorteile für Flora und Fauna.

Die „Sonnenernte“ kann als eine Form der landwirtschaftlichen Nutzung gesehen werden und trägt als wichtiges wirtschaftliches Standbein für den landwirtschaftlichen Betrieb des Eigentümers zu dessen Erhalt und Ausbau bei. Gleichzeitig wird ein Zeichen zur Bekämpfung des Klimawandels und zur Stärkung der Biodiversität gesetzt. Vorschläge der verantwortlichen Naturschutzbehörde oder Regionalplanung werden gerne in das Gesamtkonzept mitaufgenommen.

Begleitende Maßnahmen

Begleitende Maßnahmen zur weiteren Aufwertung der Sonnenfarm wie z.B. ein Informationspunkt oder eine E-Bike-Ladestation, sowie die Durchführung von Bildungsangeboten für Schulen und interessierte Bürger*innen können in Absprache mit der Gemeinde in das Gesamtkonzept aufgenommen werden.

Städte- und landschaftsbauliche Einbettung

Dem Vorhabenträger ist an einer positiven städte- und landschaftsbaulichen Einbettung aller seiner Vorhaben gelegen. Daher wird die entsprechende Planung grundsätzlich mit Gemeinde- und Behördenvertreter*innen sowie betroffenen Anwohner*innen gemeinschaftlich durchgeführt und um geeignete begleitende Maßnahmen ergänzt.

Es wird insbesondere Wert auf die Städte- und landschaftsbauliche Einbettung, sowie die optische Gestaltung der Sonnenfarm gelegt, zu der u.a. hochwertige Begrünung von ggf. benötigten Ausgleichsflächen und

¹ Haushaltsverbrauch 3.500 kWh/Jahr

Einfriedungen zählen. Ziel ist es, neben einer angenehmen visuellen Wirkung eine nachhaltige Aufwertung von Flora und Fauna zu schaffen. Durch die Nutzung von z.B. Bäumen, Sträuchern und Blühwiesen, basierend auf einheimischem (autochthonem) Saatgutmaterial, sowie durch umweltfreundliche, extensive Pflege der Wiesen- und Kräuterflächen - wenn möglich durch Schafbeweidung² - kann dies gelingen.

Des Weiteren setzt der Vorhabenträger in der Regel freiwillige Aufwertungsmaßnahmen wie z.B. Schaffung von Habitaten oder Offenbereichen wie Steinhaufen, Rohbodenstellen, Totholz aber auch für Menschen nutzbare Ruheoasen, Fitnessanlagen und Informationsbereiche um. Die konkreten begleitenden Maßnahmen werden gemeinsam vor Ort abgestimmt. Dabei wird sich bei der Planung der Sonnenfarmen an den Kriterien für naturverträgliche Photovoltaik-Freiflächenanlagen (Stand April 2021) orientiert, die unter anderem vom Naturschutzbund Deutschland (NABU)³ erarbeitet wurden.

Vorhabenträger

Die Firma Sonnenfarmen (www.sonnenfarmen.de) entwickelt, baut und betreibt Sonnenfarmen in Deutschland. Zielsetzung ist, großflächige und nachhaltige Sonnenfarmen zu realisieren, um die Energiewende zu beschleunigen und aktiv für Klimaschutz und Energiesicherheit zu agieren. Dabei steht für Sonnenfarmen neben der Energieernte insbesondere die nachhaltige Boden- und Wasserqualitätsverbesserung sowie die Erhöhung der Biodiversität im Vordergrund. Derzeit hat Sonnenfarmen deutschlandweit ca. 2.100 MWp in Entwicklung und Betrieb. Die Firma ist Teil der Goodyields Gruppe und verfügt über gesicherte Finanzierungsmöglichkeiten für die Planung, Entwicklung, Bau und Betrieb von Freiflächensolaranlagen.

Planungskosten

Die Planungskosten, sowie sämtliche Kosten für Gutachten, Druck- und Fertigungskosten werden durch den Vorhabenträger übernommen und im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt. Dabei wird vertrauensvoll mit ausgewählten Planungsbüros zusammengearbeitet, die sich durch ihre Expertise auf kommunaler Ebene und in Umwelt- und Landschaftsplanung auszeichnen. Gerne werden Anregungen hinsichtlich geeigneter lokaler Planungspartner aufgenommen.

Vorteile für die Gemeinde

Der finanzielle Spielraum der Gemeinde wird durch das Vorhaben Sonnenfarm Wiebke 1 gestärkt. Über den Lebenszyklus der Sonnenfarm betragen die zu erwartenden Gewerbesteuererinnahmen ca. 720.000 Euro. Überdies bietet §6 des EEG 2023 grundsätzlich die Möglichkeit eine direkte Zuwendung an die Gemeinden zu entrichten (maximal 2 €/MWh). Bei einer jährlichen Grünstromproduktion von etwa 14.150 MWh, beträgt die jährliche Zuwendung an die Gemeinde 28.300 Euro. Sonnenfarmen hat einen Grundsatzbeschluss getroffen, die gesetzlich erlaubte Zuwendung immer an die Gemeinden zu errichten. Über 20 Jahre ergibt sich so eine Zuwendung von etwa 566.000 Euro.

Das betriebliche Konzept sieht lokale Wertschöpfung vor, die von der Grünpflege/Beweidung über Wartungs- und Reinigungsarbeiten, bis hin zu Sicherheitsdienstleistungen reichen kann und zukunftsorientierte, dauerhafte Arbeitsplätze sichert.

Bürgerbeteiligung

Der Vorhabenträger hat eine eigene Beteiligungsplattform, über die eine einfache, digitale und gezielte Bürger- sowie Gemeindebeteiligung ermöglicht wird. Die minimale Beteiligungshöhe, Laufzeit, etc. sind variabel gestaltbar und die zur Zeichnung berechtigten Bürger und Gemeinden können postleitzahlenscharf definiert werden. Nähere Informationen gibt es unter <https://beteiligung.sonnenfarmen.de/>

²Im Fall von Beweidung in Gebieten mit Wolfsverbreitung, ist eine „wolfssichere“ Ausführung des Zauns möglich

³ NABU, BSW (2021): Kriterien für naturverträgliche Photovoltaik-Freiflächenanlagen

Anlage 3: Visualisierung von beispielhaften Begrünungen und begleitenden Maßnahmen



Städtebaulicher Vertrag
zum Bebauungsplan Nr. 91/24
„Sonstiges Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage
Sonnenfarm Wiebke 1/ Dargetzow“

sowie der hierfür erforderlichen 67. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft in ein Sonstiges Sonderge-
biet mit Zweckbestimmung Photovoltaik-Freiflächenanlage
im Bereich Dargetzow/Bahntrasse“

Zwischen der Hansestadt Wismar

vertreten durch den Bürgermeister
Herrn Thomas Beyer
Am Markt
23966 Wismar

– Stadt –

und der Sonnenfarm Wiebke GmbH Co. KG

vertreten durch Christian Auer
Prinzregentenstraße 66
81675 München

– Vorhabenträger –

wird auf der Grundlage von § 11 Abs.1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 1 (5) BauGB folgender städtebaulicher Vertrag geschlossen:

§ 1
Vorbemerkung

Der Vorhabenträger, die Sonnenfarm Wiebke GmbH & Co. KG, beabsichtigt auf einer Fläche von ca. 10 ha im Osten der Hansestadt Wismar eine Photovoltaik-Freiflächenanlage zu errichten und zu betreiben.

Eigentümer der in Aussicht genommenen Flächen mit den Flurstücksnummern 4643, 4641/2 und 4640/2, der Flur 1, Gemarkung Wismar ist Dieter Bröhl.

Der Eigentümer hat mit dem Vorhabenträger einen Pachtvertrag unterzeichnet und somit der Nutzung der Flächen zur Entwicklung eines Solarparks zugestimmt.

Der Vorhabenträger beantragt nun bei der Hansestadt Wismar für einen Bereich aus den genannten Grundstücken die Aufstellung eines Bebauungsplanes zum Zwecke der Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar als die hierfür erforderliche planungsrechtliche Grundlage.



Das veranlasst die Hansestadt Wismar für das Vertragsgebiet die parallellaufenden Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91/24 „Sonstiges Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage Sonnenfarm Wiebke 1/Dargetzow“ sowie zur 67. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft in ein Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Photovoltaik-Freiflächenanlage im Bereich Dargetzow/Bahntrasse“ durchzuführen.

Das Vertragsgebiet für die Aufstellung der vorgenannten Bauleitplanungen ist in dem in der Anlage 1 des Vertrages beigefügten Lageplan mit schwarzer Linie umgrenzt. Die Gesamtgröße dieses Gebietes beträgt ca. 10 ha.

§ 2

Vertragsgegenstand

1.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt auf seine Kosten für das in § 1 genannte Vertragsgebiet die Planungsleistungen zu erbringen, deren Ergebnis ein Entwurf über die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie über die Satzung eines qualifizierten Bebauungsplanes einschließlich Umweltberichte für das in der Anlage 1 zu diesem Vertrag gekennzeichnete Vertragsgebiet sein soll.

Der Vorhabenträger hat die Bauleitpläne sowie die dazugehörigen Umweltberichte durch ein qualifiziertes Planungsbüro erstellen zu lassen. Die Beauftragung ist mit der Stadt abzustimmen.

2.

Der Vorhabenträger wird auf seine Kosten und in Abstimmung mit der Stadt für das Vertragsgebiet

- eine Vermessung entsprechend der Datenübergabevorschrift der Hansestadt Wismar (Projekt Quali-X, Stand: November 2014)
- naturschutzrechtliche Untersuchungen, Potentialanalyse Artenschutz

beauftragen.

3.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die über Abs. 2 hinausgehenden Untersuchungen und Gutachten auf eigene Kosten erstellen zu lassen, soweit diese gem. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauGB für die Bebauungsplanung des Gebiets erforderlich sind.

4.

Die durch die Planung ermittelten und erforderlichen Ausgleichs- und Schutzmaßnahmen sowie die damit einhergehenden Kosten der Durchführung dieser Maßnahmen trägt der Vorhabenträger. Näheres wird gegebenenfalls in einem gesonderten Städtebaulichen Vertrag vor Satzungsbeschluss geregelt.

6.

Die Hansestadt Wismar verfolgt das Ziel, bereits auf der Ebene der Bauleitplanung einen Beitrag zum Klimaschutz und zur ökologischen Entwicklung zu leisten. Im Rahmen der Bauleitplanung sind textliche Festsetzungen als maßvolle energetisch/ökologische Mindeststandards zu formulieren.

Die Versiegelung von Flächen hat effizient, nachhaltig und ressourcenschonend zu erfolgen, dabei sind diverse Ausgestaltungen zu prüfen, u.a. die Agri-Photovoltaik.

7.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, falls erforderlich, vor Inkraftsetzung des Bebauungsplanes mit der Stadt einen Erschließungsvertrag abzuschließen.

8.

Den Parteien ist bewusst, dass auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen kein Anspruch besteht und dieser auch nicht durch Vertrag begründet werden kann. Die kommunale Planungshoheit der Stadt wird durch diesen Vertrag nicht eingeschränkt (vgl. § 1 Abs. 3 S. 2 BauGB).

Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadt, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sowie während des gesamten Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 91/24 sowie zur 67. Änderung des Flächennutzungsplanes, bleiben bestehen. Die Mitwirkung des Vorhabenträgers bei der Vorbereitung und Durchführung der Planverfahren, welche sich auf das Zusammenstellen von Planungsunterlagen für die Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligungen und die Beschlussfassung der politischen Gremien, die Aufbereitung des Abwägungsmaterials und die Mitteilung des Abwägungsergebnisses beschränkt, stellt keine Übertragung der Durchführung von Verfahrensschritten im Sinne von § 4 b BauGB dar.

Die Parteien stimmen darin überein, dass durch oder infolge dieses Vertrags die gesetzlich festgelegten Kompetenzen der Stadt sowie deren Entscheidungsfreiheit, insbesondere bei der Vorbereitung und bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan für das Plangebiet vollumfänglich erhalten und unangetastet bleiben. Dies umfasst auch eine eventuelle Einstellung des Bebauungsplanverfahrens aus besonderem Grund. Eine Erstattung von Kosten wegen einer Änderung der planerischen Zielsetzung kommt nicht in Betracht.

Durch diese Vereinbarung entstehen keine Ansprüche der Vorhabenträger gegen die Stadt auf eine bestimmte Ausübung der Abwägung der Stadt und auf eine bestimmte Festlegung von Inhalten der Bauleitplanung.

§ 3

Haftungsausschluss

1.

Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass gemäß § 2 Abs. 3 BauGB ein Anspruch auf Aufstellung der Bauleitpläne durch diesen Vertrag nicht begründet werden kann.

Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Vollzug dieses Vertrages tätigt, ist ausgeschlossen.

2.

Auch für den Fall des Nichtzustandekommens der rechtsverbindlichen Bauleitpläne hat der Vorhabenträger alle angefallenen und nachgewiesenen Kosten zu tragen. Ein gegenseitiger Kostenausgleich oder die gegenseitige Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen ist ausgeschlossen.

Für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung des Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt, können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden.

§ 4

Kündigung

1.

Eine Kündigung dieses Vertrages kann nur erfolgen, wenn die Ausführung des Vertrages technisch und/oder rechtlich unmöglich ist.

2.

Unabhängig von dem Kündigungsrecht nach Absatz 1 steht jeder Seite bei Vertragsverstößen, das Recht der außerordentlichen Kündigung entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu.

§ 5

Rechtsnachfolge

Die Verpflichtungen dieses Vertrages sind etwaigen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen mit der Maßgabe, diese entsprechend weiterzugeben.

§ 6

Vertragsbestandteile

Diesem Vertrag liegt als Anlage 1 ein Lageplan über den Geltungsbereich des Vertragsgebietes bei.

Er ist Bestandteil des Vertrages.

§ 7

Wirksamwerden

Der Vertrag wird mit seiner Unterzeichnung wirksam.

§ 8
Schlussbestimmungen

1.
Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.

2.
Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages im Zweifel nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

Wismar, den

München, den

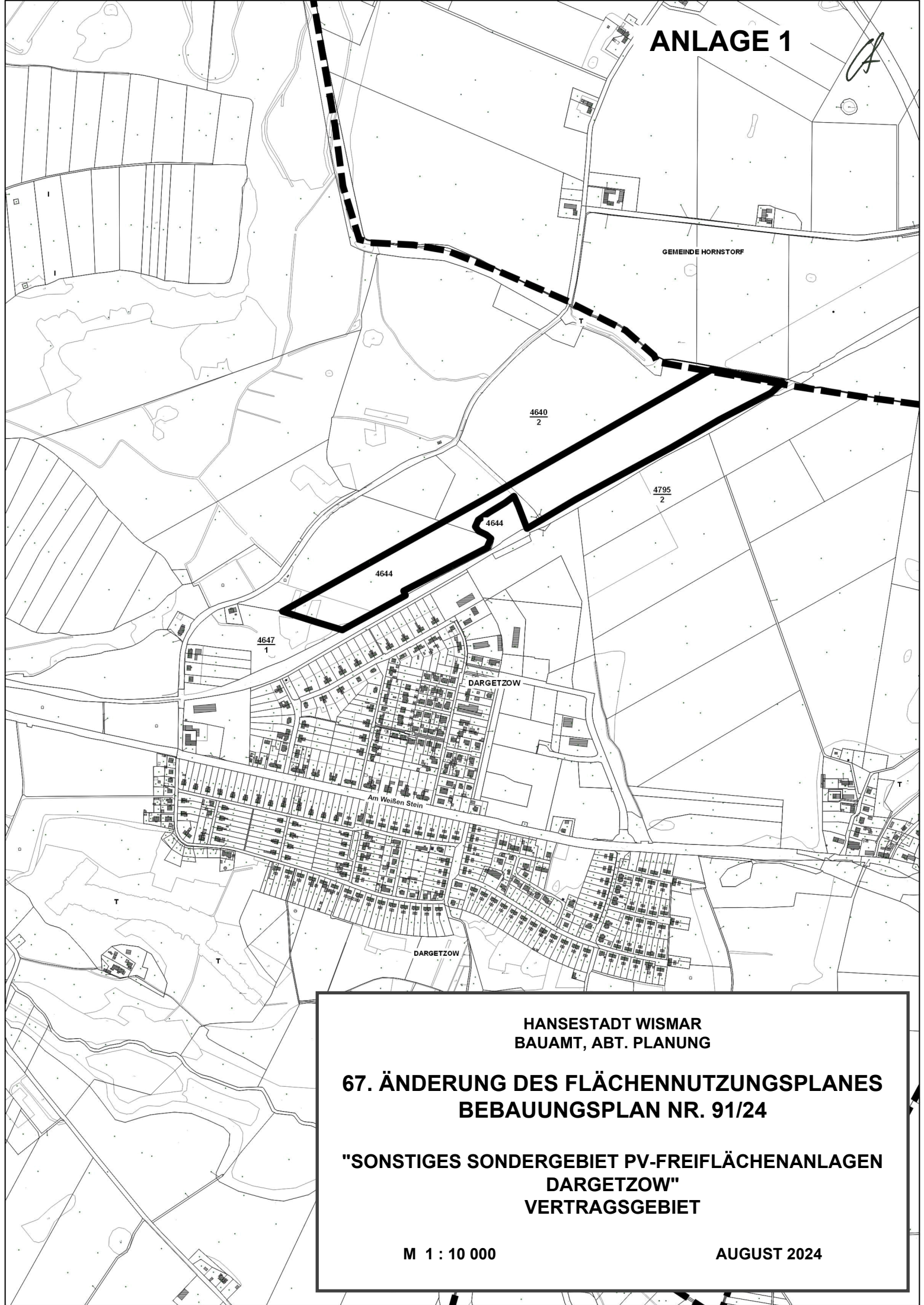
Hansestadt Wismar

Sonnenfarm Wiebke GmbH Co KG

Thomas Beyer

Christian Auer

ANLAGE 1



HANSESTADT WISMAR
BAUAMT, ABT. PLANUNG

67. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES BEBAUUNGSPLAN NR. 91/24

"SONSTIGES SONDERGEBIET PV-FREIFLÄCHENANLAGEN
DARGETZOW"
VERTRAGSGEBIET

M 1 : 10 000

AUGUST 2024