

Beschlussvorlage öffentlich Federführend: 60.2 Abt. Planung Beteiligt: I Bürgermeister II Senator III Senatorin 60 BAUAMT	Nr.	VO/2023/4819 öffentlich
	Datum:	28.07.2023
	Verfasser/-in:	Mahnel, Cornelia
Bauleitplanung der Hansestadt Wismar, Bebauungsplan Nr. 88/23 "Sonstiges Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage Müggenburg Nord", Aufstellungsbeschluss		

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	11.09.2023	Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung
Öffentlich	28.09.2023	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

Beschluss:

- Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt, für die Errichtung und den Betrieb einer Photovoltaik-Freiflächenanlage im Stadtteilbezirk Müggenburg als planungsrechtliche Grundlage den Bebauungsplanes Nr. 88/23 „Sonstiges Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage Müggenburg Nord“ aufzustellen.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:
 - im Norden: durch den Landgang
 - im Osten : durch den Verlauf eines Grabens, ca. 150-200 m östlich der Straße Müggenburg, und durch den Abfallwirtschaftshof des EVB der HWI sowie einer Brachfläche nördlich des Müggenburger Weges
 - im Süden: durch den Müggenburger Weg
 - im Westen: durch eine ca. 200 m breite landwirtschaftlich genutzte Fläche zwischen Müggenburger Weg und Landgang

(siehe Anlage 1)
- Der Beschluss zur Einleitung des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 88/23 ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB amtlich bekannt zu machen.
- 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 Solarpark Wismar NordOst GmbH zu schließen.

Begründung:

Der Vorhabenträger, die Solarpark Wismar NordOst GmbH, beabsichtigt auf landwirtschaftlich genutzten Flächen im Stadtteilbezirk Müggenburg der Hansestadt Wismar, eine ca. 25 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 abseits eines 200-m-Bereiches beidseitig von Autobahnen und Schienenwegen des übergeordneten Netzes zählen derzeit nicht zu den gemäß § 35 Abs. 1 BauGB privilegierten baulichen Anlagen, die im planungsrechtlichen Außenbereich zulässig sind.

Daher ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 BauGB erforderlich. Die Planung erfolgt im Regelverfahren, d.h. es wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der verschiedenste Schutzgüter auf ihre mögliche Betroffenheit hin untersucht werden.

Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 88/23 „Sonstiges Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlagen Müggenburg Nord“ ist gemäß Entwicklungsgebot eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich.

Im Parallelverfahren wird zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88/23 ein Verfahren zu Aufstellung der 65. Änderung des Flächennutzungsplanes (siehe VO/2023/4818) durchgeführt.

Zur Durchführung der beiden Bauleitplanverfahren ist vorgesehen, mit der Solarpark Wismar NordOst GmbH mit Sitz in Wismar, einen Städtebaulichen Vertrag zur Übernahme von Planungsleistungen abzuschließen.
(siehe Anlage 3 – Städtebaulicher Vertrag)

Finanzielle Auswirkungen (Alle Beträge in Euro):

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

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

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:

<input checked="" type="checkbox"/>	neu
<input checked="" type="checkbox"/>	freiwillig
	eine Erweiterung
	Vorgeschrieben durch:

Anlage/n:

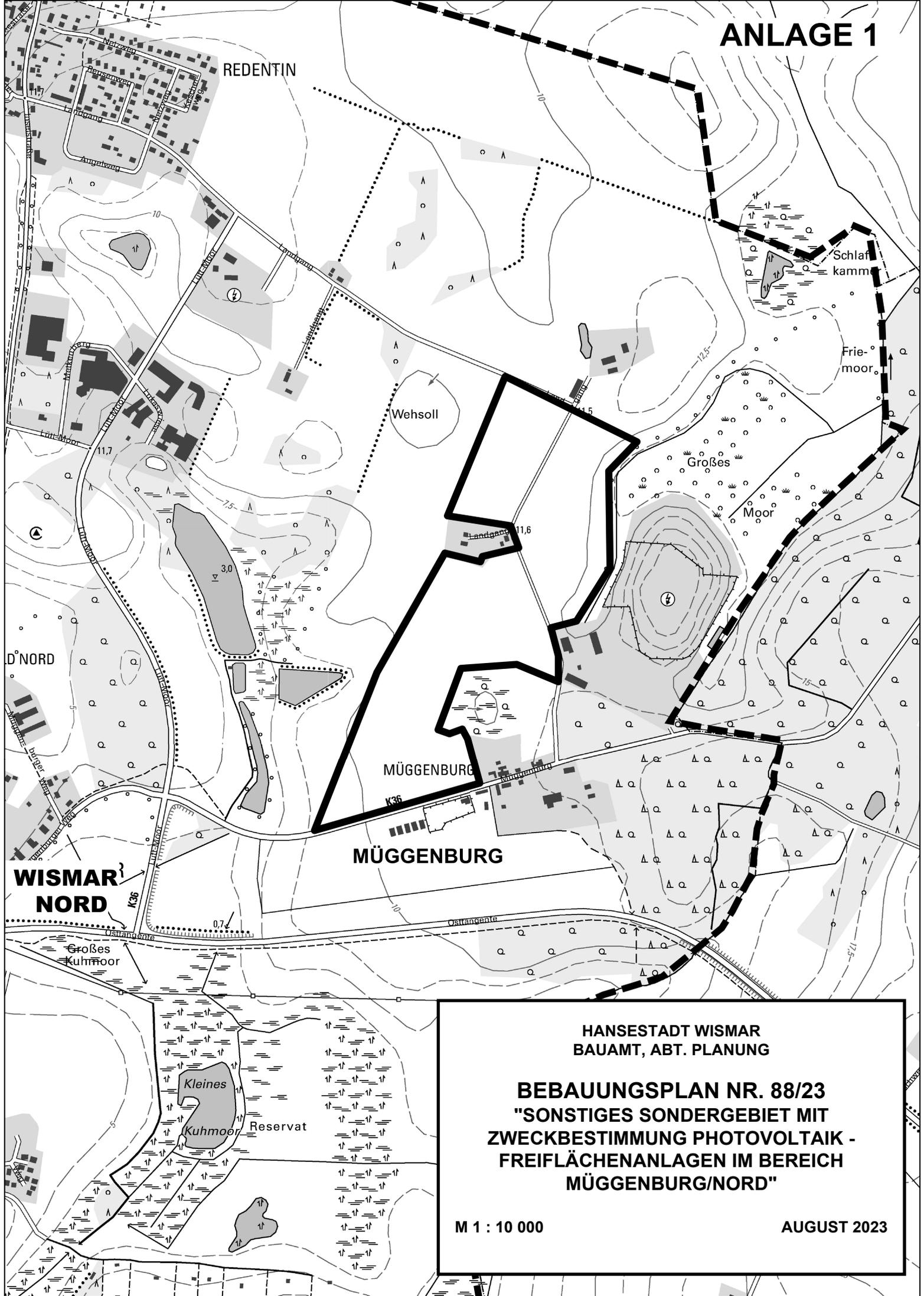
Anlage 1 – Übersichtsplan – Geltungsbereich der Planung

Anlage 2 – Antrag des Vorhabenträgers

Anlage 3 – Städtebaulicher Vertrag

Der Bürgermeister

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



HANSESTADT WISMAR
BAUAMT, ABT. PLANUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 88/23
"SONSTIGES SONDERGEBIET MIT
ZWECKBESTIMMUNG PHOTOVOLTAIK -
FREIFLÄCHENANLAGEN IM BEREICH
MÜGGENBURG/NORD"

M 1 : 10 000

AUGUST 2023

Hansestadt Wismar
Der Bürgermeister
über Bauamt
z.Hd. Herrn Jan Groth
Kopenhagener Straße 1

23966 Wismar

26.06.2023

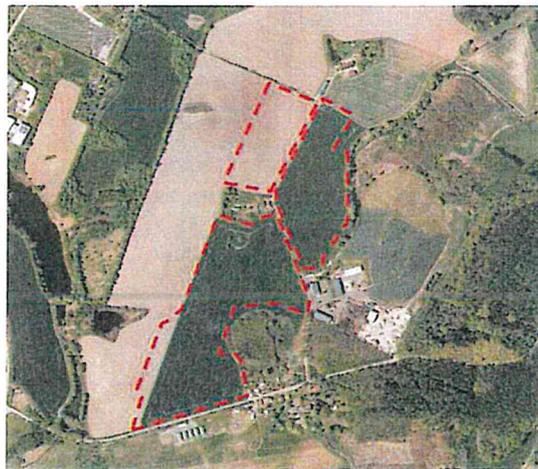
Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes zum Zweck der Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage im Nordosten der Stadt Wismar

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Beyer,

die Solarpark Wismar NordOst GmbH i.G. mit Sitz in der Stadt Wismar beabsichtigt, eine ca. 24 ha große PV-Freiflächenanlage im Nordosten der Hansestadt zu errichten und zu betreiben. Eigentümer der in Aussicht genommenen Flächen ist die Hof Redentin e.G, vertreten durch den Vorstand, Frau Christine Tönnsen. Die Flächeneigentümerin hat mit dem Vorhabenträger, der Solarpark Wismar NordOst GmbH i.G., einen Projektentwicklungs- und Kooperationsvertrag unterzeichnet und somit der Nutzung ihrer Flächen zur Entwicklung eines Solarparkvorhabens zugestimmt.

Vor diesem Hintergrund beauftragt die Solarpark Wismar NordOst GmbH i.G. die ebenfalls in Wismar ansässige Enerwis GmbH mit der Beantragung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Hiermit beantragt die Enerwis GmbH im Namen der Solarpark Wismar NordOst GmbH i.G. die Aufstellung eines Bebauungsplanes auf einer ca. 24 ha großen Fläche, umfassend folgende Flurstücke der Flur 1, Gemarkung Wismar: 4134/5, 4134/10, 4135/1, 4136/9, 4231, 4230, 4232 sowie 4233/2.



Der Vorhabenträger sichert bereits heute zu, die Stadt Wismar von allen Kosten der Bauleitplanung freizuhalten und ein qualifiziertes Planungsbüro mit der Erstellung des beantragten Bauleitplanes zu beauftragen.

Wir bitten um wohlwollende Prüfung unseres Antrages und um eine zeitnahe Einleitung des beantragten Planungsverfahrens.

Mit freundlichen Grüßen

Birger Plath

GF Enerwis GmbH

ENERWIS GmbH

Lütt Moor 5

23970 Wismar

Tel. 03841/228958, Fax 215659

info@enerwis.de

Städtebaulicher Vertrag

zum Bebauungsplan Nr. 88/23

„Sonstiges Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage Müggenburg Nord“

sowie der hierfür erforderlichen 65. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft in ein Sonstiges Sonderge-
biet mit Zweckbestimmung Photovoltaik-Freiflächenanlage im Bereich Müg-
genburg Nord“

Zwischen der Hansestadt Wismar

vertreten durch den Bürgermeister
Herrn Thomas Beyer
Am Markt
23966 Wismar

- Stadt -

und der Solarpark Wismar NordOst GmbH
Fischkaten 50
23970 Wismarvertreten durch den Geschäftsführer
Kay Tönnsen

- 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 Solarpark Wismar Nordost GmbH, beabsichtigt auf einer Fläche von 25 ha im Nordosten der Hansestadt Wismar eine Photovoltaik-Freiflächenanlage zu errichten und zu betreiben.

Eigentümer der in Aussicht genommenen Flächen mit den Flurstücksnummern 4134/5, 4134/10, 4135/1, 4136/9, 4231, 4230, 4232 sowie 4233/2, der Flur 1, Gemarkung Wismar ist die Hof Redentin e.G..

Die Hof Redentin e.G., vertreten durch den Vorstand, Frau Christine Tönnsen, hat mit dem Vorhabenträger einen Projektentwicklungs- und Kooperationsvertrag 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. 88/23 „Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage Müggenburg/Nord“ sowie zur 65. Änderung des Flächennutzungsplanes 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. 25 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. 1 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.

5.

Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass sich das von ihm beabsichtigte Vorhaben nicht auf einer für diesen Zweck privilegierten Fläche befindet und somit die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens erforderlich ist. Über die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens entscheidet die oberste Landesplanungsbehörde Mecklenburg-Vorpommern.

Die Stadt verpflichtet sich als Trägerin der Planungshoheit, nach Beschlussfassung über die Aufstellung der unter § 1 dieses Vertrages genannten Bauleitplanungen durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar einen Antrag auf Zielabweichungsverfahren bei der zuständigen Stelle der

oberen Landesplanungsbehörde des Landes MV zu stellen. Die Antragsunterlagen erarbeiten in gegenseitiger Abstimmung die Vertragsparteien gemeinsam.

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. 88/23 sowie zur 65. 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 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

Hansestadt Wismar

Thomas Beyer

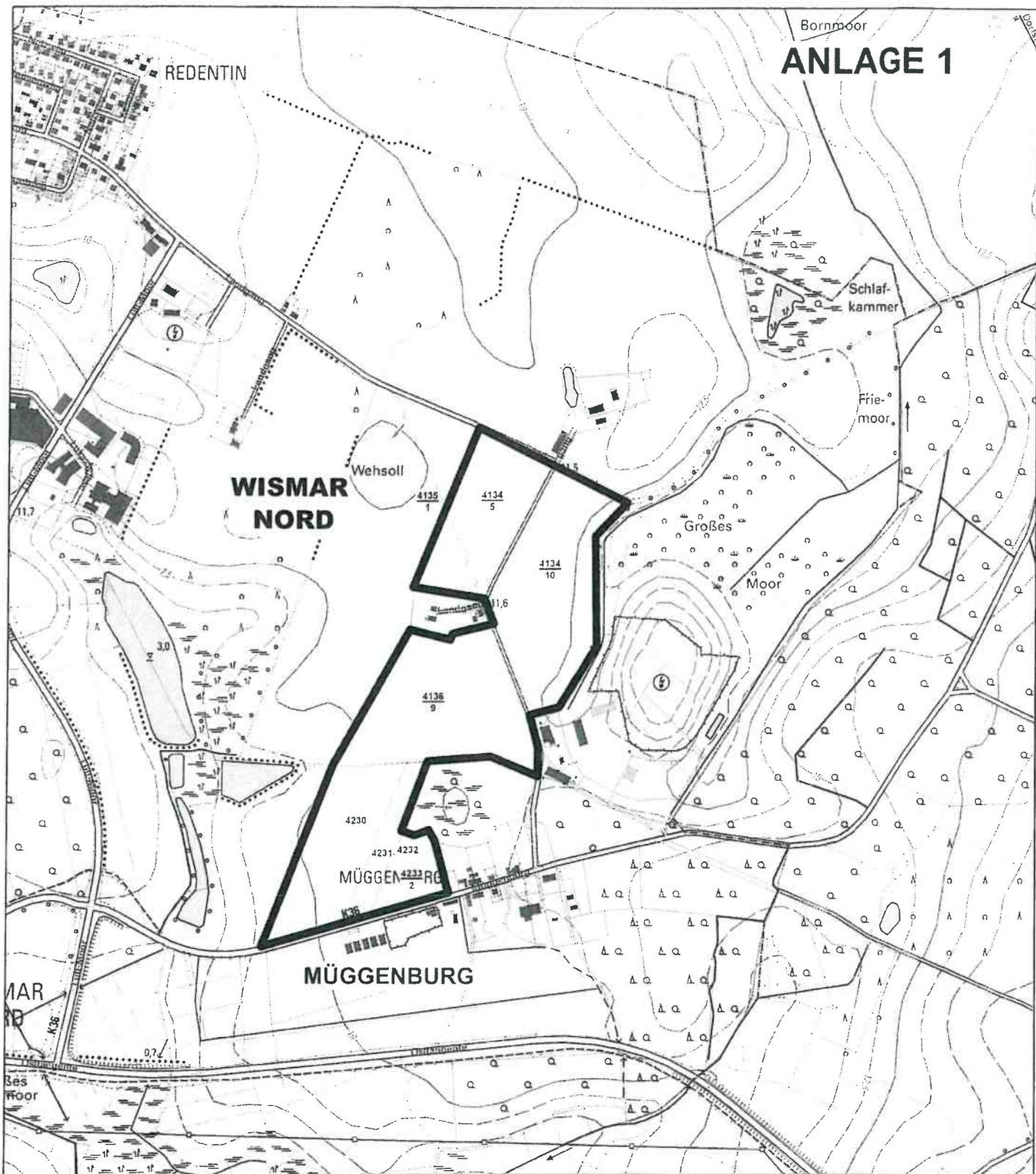
Wismar, den 28.08.2023

Solarpark Wismar Nordost GmbH



Kay Tönnsen

Bornmoor
ANLAGE 1



HANSESTADT WISMAR
BAUAMT, ABT. PLANUNG

**65. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
BEBAUUNGSPLAN NR. 88/23**

**"SONSTIGES SONDERGEBIET PV - FREIFLÄCHENANLAGEN
MÜGGENBURG/NORD"**

VERTRAGSGEBIET

M 1 : 10 000

AUGUST 2023