

36/BV/054/2025

Beschlussvorlage
öffentlich

Bebauungsplan Nr. 8 „Photovoltaikanlage Sandtagbau Schossow 2“ der Gemeinde Tützpatz hier: Beratung und Beschluss über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 Abs. 1 BauGB

<i>Organisationseinheit:</i> Fachgebiet Bau Gebäude Liegenschaften <i>Verfasser:</i> Hendrikje Kmiotzyk	<i>Datum</i> 17.11.2025 <i>Einreicher:</i>
--	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Tützpatz (Entscheidung)	27.11.2025	Ö

Sachverhalt

Mit Beschluss vom 11.05.2023 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Tützpatz die Einleitung des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 8 „Photovoltaikanlage Sandtagbau Schossow 2“ beschlossen.

Die Gemeinde kann gemäß § 11 BauGB städtebauliche Verträge mit dem Investor schließen. Im städtebaulichen Vertrag sollen die Förderung und die Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele sowie die Übernahme der Planungskosten und sonstigen Aufwendungen durch den Investor gemäß § 11 Abs. 1 BauGB geregelt werden.

Die Personen, die dem Mitwirkungsverbot gem. § 24 KV M-V unterliegen, haben dies eigenverantwortlich anzuzeigen.

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Tützpatz beschließt:

1. Dem Abschluss des städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 Abs. 1 BauGB zwischen der Gemeinde Tützpatz und der Japzow 1. Solarprojekt GmbH & Co. KG vertreten durch die Komesker Energiesysteme GmbH zum Bebauungsplan Nr. 8 „Photovoltaikanlage Sandtagbau Schossow 2“ der Gemeinde Tützpatz wird in der vorliegenden Fassung vom November 2025 zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen

im lfd. Haushaltsjahr: <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja		in Folgejahren: <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich wiederkehrend	
Finanzielle Mittel stehen:			
<input type="checkbox"/> stehen zur Verfügung unter Produktsachkonto: Bezeichnung:		<input type="checkbox"/> stehen nicht zur Verfügung Deckungsvorschlag: Produktsachkonto: Bezeichnung: <input type="checkbox"/> Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung	
Haushaltsmittel:		Haushaltsmittel:	
Soll gesamt:		Soll gesamt:	
Maßnahmesumme:		Maßnahmesumme:	
noch verfügbar:		noch verfügbar:	
Erläuterungen:			

Anlage/n

1	städtebaul. Vertrag_einseit. gez. öffentlich
---	--

Städtebaulicher Vertrag

zwischen

1.

der **Gemeinde Tützpatz**

vertreten durch den Bürgermeister, Herrn Roland Schulz,

- nachstehend „**Gemeinde**“ genannt -

und

2.

der **Japzow 1. Solarprojekt GmbH & Co. KG**

vertreten durch die

Komesker Energiesysteme GmbH

vertreten durch Matthias Meyer, Gültzer Weg 2, 17091 Tützpatz

- nachstehend „**Investor**“ genannt

- gemeinsam „**Parteien oder Vertragsparteien**“ genannt -

über die Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen zu dem Bebauungsplan Nr. 8 „Photovoltaikanlage Sandtagebau Schossow II“ gemäß § 11 BauGB.

Präambel

Für die an den stillgelegten Sandtagebau Schossow angrenzenden intensiv genutzten Ackerflächen im Gemeindedreieck der Gemeinden Wolde, Röckwitz und Tützpatz ist auf einer Gesamtfläche von ca. 43,5 ha die Errichtung und der Betrieb von Freiflächen-Photovoltaikanlagen zur Erzeugung von umweltfreundlichem Solarstrom geplant. Diese sollen die bereits auf dem Gelände des stillgelegten Sandtagebaus errichtete Photovoltaikanlage erweitern bzw. arrondieren. Für den Teil dieser Erweiterung, der innerhalb des Gemeindegebietes der Gemeinde Tützpatz liegt und eine Fläche von insgesamt ca. 27 ha umfasst, ist daher der Bebauungsplan Nr. 8 „Photovoltaikanlage Schossow 2“ aufgestellt worden.

Der Investor hat Flächen bzw. Teilflächen der Flurstücke 23, 24, 25, 26/1 (teilweise) und 26/2 (teilweise) der Flur 1 der Gemarkung Schossow durch den Abschluss von Nutzungsverträgen, Kaufoptionen bzw. in anderer Weise gesichert. Er beabsichtigt, auf diesen Flurstücken einerseits Photovoltaikanlagen zu errichten und zu betreiben und andererseits, auf einer maximal 5 ha großen Teilfläche der Flurstücke 23, 24, 25 und 26/2 die Möglichkeit für die Speicherung von Energie zu schaffen (SO BESS), um bestmöglich für zukünftige Herausforderungen der Energiewende gerüstet zu sein.

Die Gemeindevertretung Tützpatz hat am 11.05.2023 beschlossen, für die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung der Photovoltaikanlage den Bebauungsplan Nr. 8 „Photovoltaikanlage Sandtagebau Schossow II“ aufzustellen. Dieser Beschluss wurde amtlich bekannt gemacht.

Da der Bebauungsplan Nr. 8 „Photovoltaikanlage Sandtagebau Schossow II“ im Entwurf den Zielen der Raumordnung widerspricht, hat die Gemeinde mit Antrag vom 06.07.2023 und Aktualisierung vom 13.06.2024 beim Ministerium für Wirtschaft, Infrastruktur und Arbeit des Landes Mecklenburg-Vorpommerns eine Abweichung von den Zielen der Raumordnung beantragt. Mit dem Zielabweichungsbescheid vom 12.09.2024 und der Bestätigung des fortbestehenden landesplanerischen Interesses vom 01.08.2025 und vom 08.08.2025 hat das Ministerium die Zustimmung zur Zielabweichung unter Auflagen erteilt. Insbesondere sind zur Erfüllung der Auswahlkriterien des Ministeriums für die Zielabweichung Maßnahmen durch den Investor umzusetzen. Teile dieser Maßnahmen finden Eingang in diesen städtebaulichen Vertrag, andere werden in einem separaten städtebaulichen Vertrag zur kommunalen Teilhabe nach Satzungsbeschluss verankert.

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Die Gemeinde überträgt dem Investor auf dessen Kosten gem. § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Photovoltaikanlage Sandtagebau Schossow 2“, insbesondere jeweils
 - a. die Ausarbeitung der städtebaulichen Planung und des Umweltberichtes sowie der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Umsetzung des Gesamtvorhabens,
 - b. die Maßnahmen zur Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele,
 - c. die Durchführung der Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft entsprechend der Darstellung in der Anlage 1, der Vertragsbestandteil ist,
 - d. die Maßnahmen zur Erschließung des Vorhabens (Straßenanbindung, medienseitige Erschließung, Löschwasserversorgung),
 - e. das Anlegen ökologischer Trittsteine (Lerchenfenstern, Lesesteinhaufen, Totholzstapel) auf der Vorhabenfläche,
 - f. Pflanzung von bis zu 10 Solitäräumen auf von der Gemeinde zugewiesenen Einzelstandorten,
 - g. Anlegen einer 2-reihigen Hecke als Straßenbegleitgrün als Ergänzung zum Baumbestand,
 - h. Mit Fertigstellung des Solarparks sind nicht überbaute Flächen innerhalb des Geltungsbereiches durch Selbstbegrünung als naturnahe Wiese zu entwickeln. Die Mahd dieser Flächen ist unter Berücksichtigung avifaunistischer Anforderungen und den speziellen Anforderungen von Offenlandbrütern nicht vor dem 15. Juli eines Jahres zulässig. Das Mähgut ist zur Aushagerung zu entfernen. Dieses Pflegemanagement wird durch den Investor durchgeführt bzw. an Dritte beauftragt.

- (2) Der Investor hat den Entwurf des Bebauungsplans jeweils einschließlich der Planzeichnung und Begründung, den Entwurf des Umweltberichtes sowie die Entwürfe zur Vorbereitung der Abwägung in enger Abstimmung mit der Gemeinde, unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen, zu erstellen.

- (3) Sollte für die Entwicklung des Bebauungsplans eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde erforderlich sein, ist dieser Vertrag für die Flächennutzungsplanänderung analog anzuwenden.

§ 2 Übernahme der Kosten

- (1) Der Investor übernimmt gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB sämtliche mit der oben genannten Bauleitplanung im Zusammenhang stehenden Kosten und daneben alle sonstigen Aufwendungen die mit der Umsetzung der Planung verbunden sind, insbesondere, aber nicht abschließend diejenigen
- a. für die Vorbereitung und Durchführung der Maßnahmen zur Entwicklung des Gesamtvorhabens (§ 1 Abs. 1 Nr.1 BauGB),
 - b. der Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele (§ 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB),
 - c. für die Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft,
 - d. für die Erschließung.
- (2) Verunreinigungen der Gemeindestraße und Straßenschäden, die während der vorhabenbedingten Bauarbeiten entstehen, sind auf Kosten des Investors zu beseitigen.
- (3) Alle Kosten, die zur Baureifmachung des zuvor genannten Grundstücks erforderlich sind, trägt der Investor.
- (4) Soweit Kosten für etwa erforderlich werdende Fach- und Sondergutachten oder Blendschutzmaßnahmen entstehen, werden auch diese vom Investor übernommen.
- (5) Um den Anforderungen des vorsorgenden Bodenschutzes gerecht zu werden, sind eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19636 (09/2019) einschließlich eines Bodenschutzkonzeptes notwendig. Die Kosten trägt der Investor.
- (6) Auch erforderliche und angemessene Kosten rechtlicher Beratung oder Vertretung der Gemeinde gehen, nach vorheriger Abstimmung und Vorlage des Angebots, zu Lasten des Investors.
- (7) Bei dauerhafter Betriebseinstellung der Energieerzeugungsanlage und der Batteriespeichereinrichtungen hat der Rückbau der jeweiligen baulichen Anlagen so zu erfolgen, dass von diesen keine schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren, erheblichen Nachteile und erheblichen Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft hervorgerufen werden können. Noch in den Anlagen vorhandene Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten oder ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen. Die Wiederherstellung eines ordnungsgemäßen Zustandes ist zu gewährleisten. Bodenversiegelungen sind zu beseitigen.
- (8) Zur Absicherung der Rückbauverpflichtung der Energieerzeugungsanlage und der damit verbundenen Kosten übergibt der Investor mit Antrag auf Genehmigungsfreistellung bzw. innerhalb von 14 Tagen nach Erhalt der Baugenehmigung eine Sicherheitsleistung in Form einer unbedingten und unbefristeten selbstschuldnerischen Bankbürgschaft in Höhe von 5000€ je MWp als Rückbauposten bei einer in Deutschland zugelassenen Bank oder eines in Deutschland zugelassenen öffentlich-rechtlichen Kreditinstituts an die Gemeinde.

- (9) Zur Absicherung der Rückbauverpflichtung und der damit verbundenen Kosten der Batteriespeichereinrichtungen auf dem SO BESS übergibt der Investor innerhalb von 14 Tagen nach Erhalt der Baugenehmigung eine Sicherheitsleistung in Form einer unbedingten und unbefristeten selbstschuldnerischen Bankbürgschaft in Höhe von 5% der Baukosten bei einer in Deutschland zugelassenen Bank oder eines in Deutschland zugelassenen öffentlich-rechtlichen Kreditinstitutes an die Gemeinde.

§ 3

Ausarbeitung der städtebaulichen Planung/Planungsunterlagen

- (1) Die Vertragsparteien stimmen darin überein, dass der Investor das Planungsbüro BAUKONZEPT Neubrandenburg GmbH, Gerstenstr. 9, 17034 Neubrandenburg beauftragt.
- (2) Im Interesse eines zügigen Verfahrensablaufs verpflichtet sich der Investor dafür Sorge zu tragen, dass das beauftragte Planungsbüro die vollständigen Planungsunterlagen zum jeweiligen Planungsstand der Gemeinde rechtzeitig vor der Gemeindevertreterversammlung zur Verfügung stellt. Die Gemeinde wird den Investor rechtzeitig über die Termine der Gemeindevertreterversammlungen informieren.
- (3) Der Investor verpflichtet sich, die Planungsunterlagen in Form einer vollständigen Planungsakte, geordnet und aufbereitet, in zweifacher schriftlicher Ausführung sowie in digitaler Form (dxf und pdf) vor Beschlussfassung über die Satzung der Gemeinde vorzulegen. Das ausgefertigte Satzungssexemplar wird in 3-facher Ausführung vorgelegt.

§ 4

Durchführung der Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft

- (1) Dem Investor sind die Vorschriften zur Vermeidung und des Ausgleichs voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts bekannt.
- (2) Der Umfang der Maßnahmen zum Eingriffsausgleich begründet sich aus der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz.
- (3) Der Investor ist verpflichtet, die Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 8 „Photovoltaikanlage Sandtagebau Schossow II“ als Satzung verbindlich umzusetzen (Anlage 1).

§ 5

Kommunale Planungshoheit / Zusammenarbeit / Haftung

- (1) Die Parteien sind sich darüber einig, dass durch diesen Vertrag die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Gemeindevertretung insbesondere in Hinblick auf die planerischen Abwägungen gemäß § 1 Abs. 6, 7 BauGB bei der Beschlussfassung über die Satzungen sowie während des gesamten Aufstellungsverfahrens nicht berührt werden.
- (2) Dem Investor ist bekannt, dass auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen kein Anspruch besteht. Ein Anspruch wird auch nicht durch

diesen Vertrag begründet (§ 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Die Gemeinde erklärt aber, dass sie die Verfahren zügig durchführen und die erforderlichen Beschlüsse zeitnah fassen wird. Die Gemeinde erklärt sich bereit, den Investor während des Aufstellungsverfahrens regelmäßig über den Stand des Verfahrens zu unterrichten und ihm Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange sowie Dritten zur Kenntnis zu geben.

- (3) Dem Investor steht kein Anspruch auf Ersatz seiner Aufwendungen zu, welche dieser in der Erwartung getätigt hat, die Gemeinde werde die erforderlichen Bauleitpläne für das Vorhaben als Satzung beschließen. Weitergehende Schadenersatzansprüche und Erstattungsansprüche des Investors sind ausgeschlossen.

§ 6 Rechtsnachfolge

- (1) Der Investor ist zur Weitergabe der sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten nur mit Zustimmung der Gemeinde berechtigt (s. BauGB § 12).
- (2) Der Investor verpflichtet sich, sämtliche Pflichten aus diesem Vertrag seinem Rechtsnachfolger aufzuerlegen und diesen entsprechend zu verpflichten. Der Investor ist berechtigt, die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf Dritte zu übertragen. Die Verpflichtungen dieses Vertrages sind etwaigen Rechtsnachfolgern mit der Maßgabe aufzuerlegen, diese in Fällen von Rechtsnachfolgern entsprechend weiterzugeben.

§ 7 Folgeverträge

Die Vertragsparteien können nicht ausschließen, dass für die Umsetzung des von dem Investor beabsichtigten Vorhabens der Abschluss eines weiteren Vertrages oder weiterer Verträge erforderlich werden kann. Sie verpflichten sich, an dem Zustandekommen des weiteren Vertrages/der weiteren Verträge ohne zeitliche Verzögerung allumfassend mitzuwirken.

§ 8 Wirksamkeit und Beendigung des Vertrages

- (1) Der Vertrag wird mit Unterzeichnung durch die Parteien wirksam.
- (2) Für den Fall, dass der Bebauungsplan nicht innerhalb von drei Jahren nach Abschluss dieses Vertrages in Kraft getreten ist, ist der Investor berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten. Das Rücktrittsrecht ist durch schriftliche Erklärung gegenüber der Gemeinde und dem Amt auszuüben.
- (3) Ein Anspruch der Investor auf Erstattung der Planungs- oder sonstiger, für die Vorbereitung des Abschlusses und der Durchführung dieses Vertrages aufgewandten Kosten, besteht nicht.
- (4) Die Parteien sind sich einig, dass der vorliegende Vertrag darüber hinaus nur außerordentlich kündbar ist. Als Grund zur außerordentlichen Kündigung gilt der Eröffnungsbeschluss des Vergleichs- oder Insolvenzverfahren über das Vermögen des Investors.

§ 9

Schlussbestimmungen

- (1) Der Vertrag ist dreifach auszufertigen.
- (2) Vertragsänderungen und Ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.
- (3) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und dem Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Dies gilt auch, wenn sich während des Vertrages eine ergänzungsbedürftige Lücke ergeben sollte.
- (4) Die Vertragsparteien verpflichten sich, bei jeglichen Streitigkeiten, die sich im Zusammenhang mit dem vorliegenden Vertrag ergeben zunächst unter Ausschluss des (ordentlichen) Rechtswegs ein Mediationsverfahren durchzuführen. Die Parteien bestimmen den Mediator gemeinschaftlich. Kommt keine Einigung über die Person des Mediators zustande, wird dieser vom Präsidenten der Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg bestimmt. Die Benennung bindet die Parteien. Die Kosten des Mediationsverfahrens tragen die Parteien jeweils hälftig, soweit sie keine andere Vereinbarung treffen. Sollten die Parteien innerhalb des Mediationsverfahrens nicht zu einer für beide Seiten befriedigenden Lösung finden, so steht es ihnen frei, nach Abschluss des Verfahrens ein staatliches Gericht anzurufen. Der Mediator stellt den Abschluss des Mediationsverfahrens fest.
- (5) Die Parteien sind durch diese Vereinbarung nicht gehindert, ein notwendiges gerichtliches Eilverfahren durchzuführen.
- (6) Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist das Verwaltungsgericht in Greifswald zuständig.

Tützpatz, den _____

Gemeinde Tützpatz
Bürgermeister

Tützpatz, den 11.11.25

Komesker Energiesysteme GmbH
Geschäftsführer

Anlage 1

Durchführung der Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft

- (1) Der Umfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb der Plangebiete wird wie folgt festgesetzt:

Der Investor erwirbt auf seine Kosten innerhalb von 14 Tagen nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 8 durch eine entsprechende vertragliche Vereinbarung 93.093 m² Kompensationsflächenäquivalente des Ökokontos LRO 107 in der Landschaftszone 3 „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“.