1. Nachtrag

1. Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan „Energiepark Weesow-Willmersdorf" vom 29.06.2010

zwischen

der Stadt Werneuchen,
Am Markt 5, 16356 Werneuchen,
vertreten durch den Bürgermeister Herrn Burkhard Horn

- nachfolgend „Stadt" genannt -

und

der Solarprojekt V GmbH,
Nordparkstraße 30,
03044 Cottbus,
vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Michael Voltmer, dieser wiederum vertreten durch Herrn Klaus Hoff

- nachfolgend "Projektgesellschaft" genannt -

- beide nachfolgend auch „die Vertragsparteien" genannt -

Präambel

Die Vertragsparteien haben unter dem 29.06.2010 einen städtebaulichen Vertrag hinsichtlich der Errichtung von PV-Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Energiepark Weesow Willmersdorf" (nachfolgend auch: „B-Plan") geschlossen.

Die Stadt hat den B-Plan inzwischen beschlossen und im Amtsblatt öffentlich bekannt gemacht. Die Projektgesellschaft hat inzwischen mit allen Eigentümern Nutzungsverträge für die im Geltungsbereich des B-Planes liegenden Flächen abgeschlossen. Aufgrund des Wegfalls der EEG-Vergütung für PV-Anlagen auf Ackerflächen ruhte die Realisierung des Projektes zwischenzeitlich. Mit der Existenz der Freiflächenausschreibungsverordnung (nachfolgend: „FFAV") haben sich neue Realisierungsmöglichkeiten erschlossen. Die Projektgesellschaft hat über die Solar Projekt 22 GmbH & Co. KG im Rahmen der nunmehr auch für

Ackerflächen eröffneten Ausschreibung einen Zuschlag für eine Teilfläche im Umfang von ca. 30 ha erhalten.

Gleichzeitig haben sich die finanziellen Rahmenbedingungen für die Realisierung von PV-Anlagen unter der FFAV stark verändert. Eine von der Projektgesellschaft aktuell als Teilrealisierung geplante Errichtung von PV-Anlagen ist daher nur umsetzbar, wenn auch die für die Wirtschaftlichkeit des Projektes prägenden Rahmenbedingungen des städtebaulichen Vertrages vom 29.06.2010 angepasst werden.

Dies vorausgeschickt vereinbaren die Vertragsparteien Folgendes:

§ 1

Anpassung von § 1 städtebaulicher Vertrag (Vertragsgegenstand)

1. § 1 städtebaulicher Vertrag wird um folgenden neuen Satz 5 ergänzt:

> *„Die Projektgesellschaft beabsichtigt, entsprechend den Fördermöglichkeiten der FFAV bei Vorliegen eines Zuschlages PV-Anlagen auf Teilflächen der in Anlage I und II bezeichneten Flächen zu realisieren (nachfolgend auch „Teilrealisierungen"). Aktuell ist die Teilrealisierung einer Fläche im Umfang von ca. 30 ha geplant (vgl. Anlage III).*"

§ 2

Ergänzung von § 4 städtebaulicher Vertrag (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)

1. In § 4 Abs. 3 städtebaulicher Vertrag wird hinter „Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen" folgender Passus eingefügt:

> *„entsprechend den Vorgaben der Baugenehmigung.*"

Das Wort „dauerhaft" wird gestrichen.

2. § 4 Abs. 5 wird um folgenden Satz 2 ergänzt:

> *„Im Falle von Teilrealisierungen teilt sich der vorgenannte Betrag in Höhe von 10.000,00 € wie folgt auf:*

Bemessungsgrundlage für den Gesamtbetrag in Höhe von 10.000,00 € ist eine Fläche von 238 ha. Im Falle einer Teilrealisierung fällt somit jeweils nur ein Teilbetrag im Verhältnis der in Anspruch genommenen Fläche an (z. B. bei Teilrealisierung auf einer Fläche von 30 ha ein Betrag von 1.261,00 €)."

§ 3
Anpassung § 5 (Wegeausbau)

§ 5 wird am Ende um folgenden Absatz 2 ergänzt:

„Die Stadt wird einen Ausbau und eine Anbindung des vorgenannten sogenannten Plattenweges erst nach einer Gesamtrealisierung von PV-Anlagen im Vertragsgebiet (vgl. § 1 Abs. 1 i. V. m. Anlagen I und II) in Angriff nehmen. Die Vertragsparteien gehen von geschätzten Kosten von ca. 460.000,00 € aus. Daran gemessen soll der bereits vereinbarte Betrag einer unterstützenden zweckgebundenen Zahlung einen Eigenanteil der Stadt in Höhe von zu erwartenden 25 % umfassen. Ein entsprechender Betrag ist nach Fertigstellung einer Teilrealisierung gemessen an dem auf den Gesamtumfang von 238 ha bezogenen Flächenanteil auf ein von der Stadt einzurichtendes Verwahrkonto einzuzahlen, d.h. für eine Fläche von 30 ha 14.495,80 €.

Den Feldweg vom Borgsee nach Willmersdorf wird die Projektgesellschaft vor/mit Baubeginn einer Teilrealisierung zur Erschließung als Schotterweg (Baustraße) ausbauen (vgl. Anlage IV). Nach Beendigung der Baumaßnahmen soll dieser Weg zur Erschließung der PV-Anlagen und zur landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung stehen."

Kommentar: (Kosten sind abgestimmt mit Bauamt)

§ 4
Aktualisierung zu § 6 städtebaulicher Vertrag (Erschließung und Haftung)

In § 6 wird ein neuer Abs. 4 mit folgendem Inhalt eingefügt:

„Für Teilrealisierungen ist eine Erschließung abweichend von § 6 Abs. 1, d.h. abweichend von einer Erschließung über die Landesstraße 30, möglich (vgl. Anlage IV). "

Anlass für diese Änderung ist, dass die ursprünglich vorgesehene Anbindung über die Landesstrasse 30 die bei Realisierung der gesamten PV-Anlage auf allen Flächen des Vertragsgebietes entstehenden Beeinträchtigungen zu Grunde lagen. Von einer derartigen Belastung ist bei Teilrealisierungen nicht auszugehen. Deshalb ergeben sich wegen des geringeren Verkehrsaufkommens und der deutlich verringerten Transportzeiträume alternative Erschließungsmöglichkeiten auch durch die Ortslagen Weesow und Willmersdorf.

§ 5

Anpassung § 8 städtebaulicher Vertrag (Sitz der Projektgesellschaft)

§ 8 städtebaulicher Vertrag wird ersatzlos gestrichen.

Hintergrund ist, dass sich gerade bei Teilrealisierungen als aktuell einzige Alternative einer Realisierung wirtschaftlich nicht darstellen lässt, den Geschäftssitz in die Stadt Werneuchen zu verorten.

Gleichzeitig ist nach den gesetzlichen Vorschriften (vgl. § 29 Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 Gewerbesteuergesetz) eine Aufteilung aller Einnahmen im Verhältnis von 70 % zugunsten des Standortes des Sachanlagevermögen, hier der des Standortes der PV-Anlage, gesetzlich vorgesehen.

§ 6

Kostentragung

Die Projektgesellschaft verpflichtet sich zusätzlich zu den bereits übernommen und gezahlten Rechtsanwaltskosten einen Betrag in Höhe von maximal 2.500,00 € zu übernehmen.

Kommentar: Bleibt noch mit Procon Solar endabzustimmen.

§ 7
Schlussbestimmungen

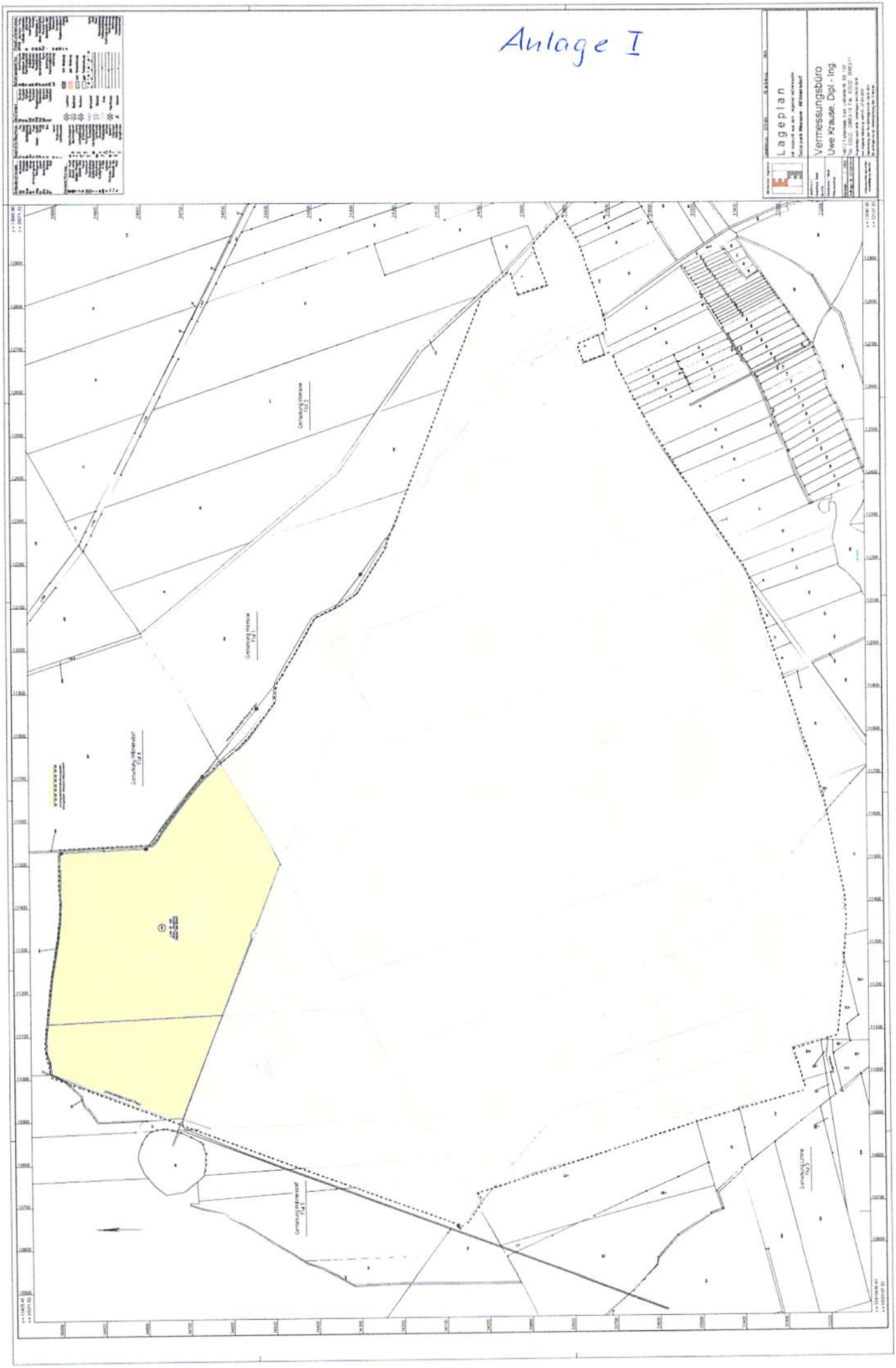
1. § 11 des städtebaulichen Vertrages vom 29.06.2010 gilt entsprechend.

2. Alle übrigen Regelungen des städtebaulichen Vertrages bleiben unverändert bestehen.

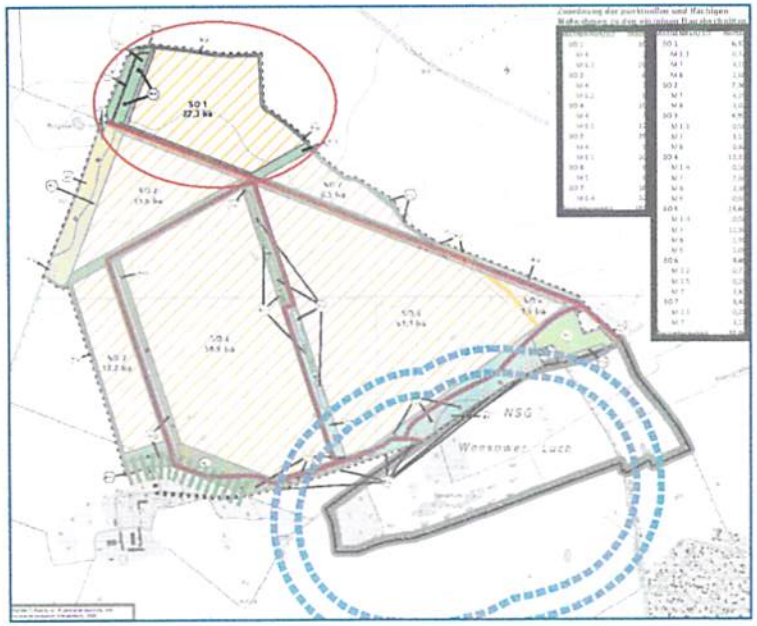
3. Eine Kopie des städtebaulichen Vertrages ist als Anlage 0 Bestandteil dieses ersten Nachtrages. In diesem 1. Nachtrag vorgesehene Änderungen sind in die Anlage 0 zur Information mit der Änderungsfunktion aufgenommen. Die Anlagen III und IV werden als zusätzliche Anlagen beigefügt.

(Ort, Datum)	(Ort, Datum)
Burkhard Horn Bürgermeister der Stadt Werneuchen	Klaus Hoff für die Solarprojekt V GmbH

Anlage I



B-Plan Energiepark Weesow-Willmersdorf



Maßnahmenkonzept

Baufeld SO 1 mit Liegenschaften

Ausgleichsmaßnahmen

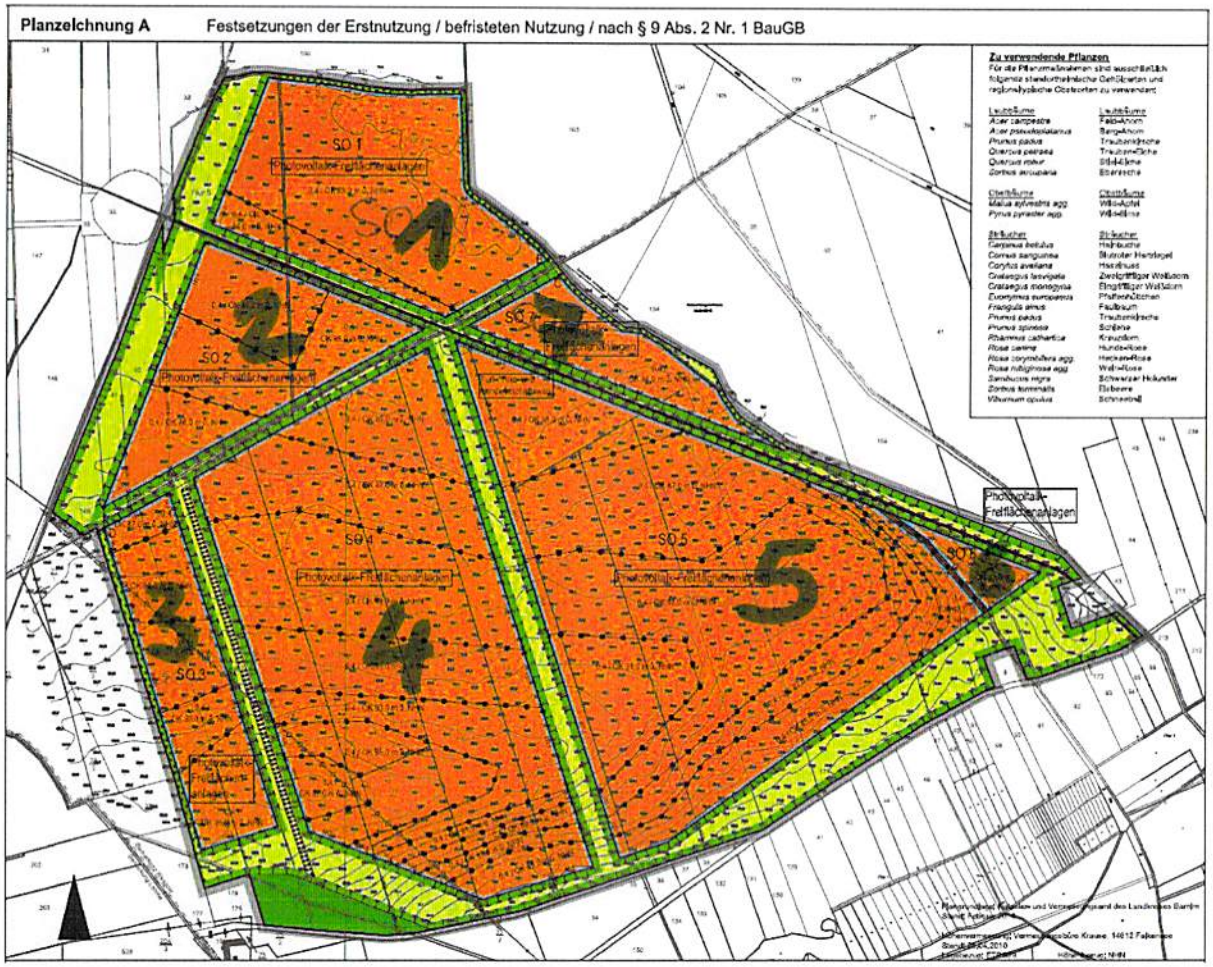
Modulbelegungsplanung für ein 10 MWp-Projekt

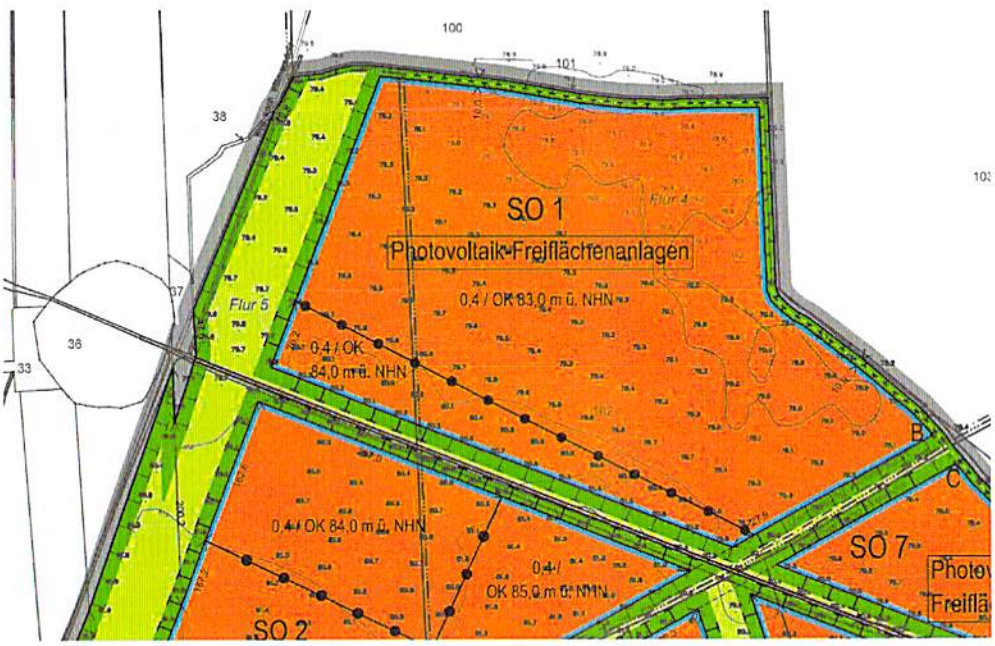
Anlage II

Anl. III

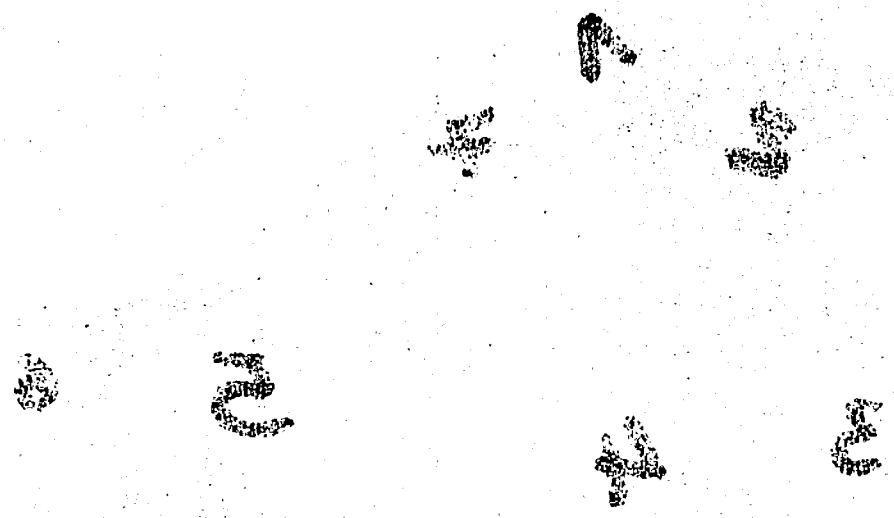
Bebauungsplan „Energiepark Weesow – Willmersdorf“

Realisierung des SO 1 in 2016 geplant





Vergrößerung SO-Gebiet 1 (Gemarkung Willmersdorf)

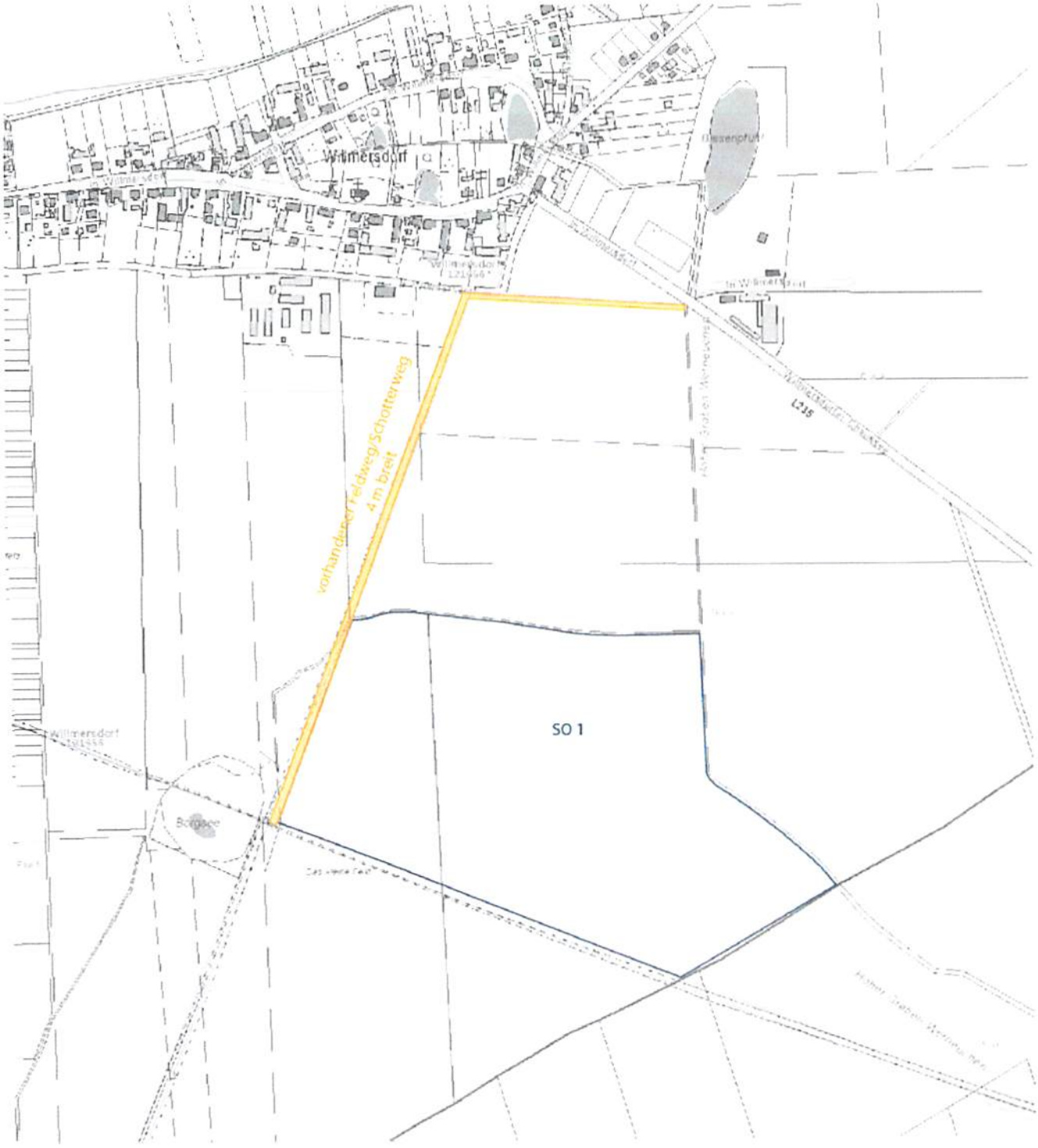


zu Anl. III

Übersicht der SO-Gebiete im Geltungsbereich (Flächen)

Geltungsbereich	**238,5 ha**
SO-Gebiete, *davon*	**178,6 ha**
SO 1	***22,3 ha***
SO 2	***15,6 ha***
SO 3	***12,2 ha***
SO 4	***58,8 ha***
SO 5	***61,3 ha***
SO 6	***1,9 ha***
SO 7	***6,5 ha***
überbaubare Fläche	**178,3 ha**
extensive Grünlandnutzung innerhalb des SO-Gebietes	**169,7 ha**
Maßnahmenflächen (inkl. Wegefläche und Bestandshecke: 1,8 ha)	**57,2 ha**
Wald	**2,7 ha**

Anlage IV


Willmersdorf
vorhandener Feldweg/Schotterweg
4 m breit
SO 1
L215