

<b>Beschlussvorlage</b>		<b>Vorlage-Nr:</b> 2015/NK/555
Federführend: Amt für Bau und Liegenschaften		Status: öffentlich
		Datum: 10.06.2015
		Verfasser: Herr Jennerjahn
		FBL: Herr J. Banek
<b>Städtebaulicher Vertrag zwischen der Peenestadt Neukalen und der Moderne Energiesysteme GmbH Parchim zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 "Photovoltaikanlage Alte Ziegelei" der Stadt Neukalen</b>		
<b>Behandlung</b>	<b>Termin</b>	<b>Beratungsfolge</b>
Nichtöffentlich	18.06.2015	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Neukalen
Öffentlich	25.06.2015	Stadtvertretung Neukalen

**Beschlussvorschlag:**

Der vorliegende Städtebauliche Vertrag zwischen der Peenestadt Neukalen und der Moderne Energie Systeme GmbH Parchim zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 „Photovoltaikanlage Alte Ziegelei“ der Stadt Neukalen wird gebilligt.

**Sach- und Rechtslage:**

§ 11 BauGB

§ 22 Kommunalverfassung M-V

Städtebaulicher Vertrag

Entscheidung der Gemeindevertretung

**Finanzielle Auswirkungen:**

keine

**Anlagen:**

Städtebaulicher Vertrag

## Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB

Zwischen der

Peenestadt Neukalen  
Am Markt 1  
17154 Neukalen

vertreten durch den Bürgermeister  
Herrn Willi Voß

- nachfolgend „Stadt“ genannt -

und

Moderne Energie Systeme GmbH  
Pulitzer Straße 27  
19370 Parchim

vertreten durch den Geschäftsführer  
Herrn Garbe

- nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt -

wird folgender Vertrag geschlossen:

### Präambel

Die Stadt Neukalen möchte am westlichen Stadtrand auf dem Gelände der ehemaligen Ziegelei (bereits abgerissen) wieder eine gewerbliche Nutzung etablieren. In einem Teilbereich dieses neuen Gewerbegebietes soll auch eine Photovoltaikfreiflächenanlage errichtet werden. Hierzu ist ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes durchzuführen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neukalen wird für den Geltungsbereich dieses neuen B-Planes eine Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, dargestellt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist notwendig, damit die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Bereich der Alten Ziegelei in Übereinstimmung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 gebracht werden sollen.

### Teil I

#### §1

#### Vertragszweck

(1) Der Vorhabenträger beabsichtigt auf dem Gelände der ehemaligen Ziegelei der Stadt Neukalen folgendes Vorhaben zu verwirklichen:

- Errichtung einer Photovoltaikanlage.

## **§ 2**

### **Vertragsgrundlagen und Vertragsgebiet**

- (1) Grundlage dieses Vertrages ist der Beschluss der Stadtvertretung Neukalen vom 21.02.2013 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.8 „Photovoltaikanlage Alte Ziegelei“ der Stadt Neukalen.
- (2) Das Vertragsgebiet ergibt sich aus der in der Anlage beigefügten Planzeichnung. Es umfasst die Sondergebiete 1 und 2 (Photovoltaikanlage) mit einer Gesamtfläche von 2,83 ha und umfasst in der Flur 5 der Gemarkung Neukalen die Flurstücke 272/6, 270/5, 272/8 tlw., 323/5 tlw. (SO 1) sowie das Flurstück 272/8 tlw. (SO 2).

## **§ 3**

### **Aufgaben des Vorhabenträgers**

Zur Verwirklichung des Vorhabens übernimmt der Vorhabenträger folgende Aufgaben:

1. städtebauliche Planung, d.h. die Verfahrensabwicklung der B-Planaufstellung nach dem BauGB. Die Verantwortung der Stadt für das gesetzlich vorgesehene Planaufstellungsverfahren bleibt unberührt.
2. sämtliche zur Verwirklichung seines Vorhabens notwendigen Erschließungen
3. Vorhabensverwirklichung gemäß § 1 Abs. 1.
4. damit verbundenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie Erstellung von erforderlichen Gutachten zur Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes
5. notwendige Baugrunduntersuchungen
6. Tragung sämtlicher Folgekosten, die sich aus der Umsetzung des Vorhabens ergeben.

## **§ 4**

### **Verfahren**

- (1) Die vertraglichen Beziehungen können nur beendet werden, wenn
  - der Vorhabenträger nicht mehr in der Lage ist, die Finanzierung sicherzustellen;
  - der B-Plan nicht beschlossen wird;
  - der Vorhabenträger sich nicht an die vertraglichen Vereinbarungen hält oder
  - der Vorhabenträger aus anderen Gründen nicht in der Lage ist, das Vorhaben wie vereinbart zu entwickeln.

Zum Nachweis der unter dem ersten bzw. dritten Spiegelstrich genannten Bedingung genügt es, wenn der Vorhabenträger der Stadt die fehlende Finanzierbarkeit bzw. Umsetzbarkeit schriftlich anzeigt.

- (2) Wird nach Erfüllung der sich aus diesem Vertrag ergebenden Pflichten durch den Vorhabenträger kein B-Plan durch die Stadtvertretung Neukalen beschlossen, kann der Vorhabenträger eine Fortführung der Vertragsbeziehungen ablehnen. Eine solche Ablehnung stellt gleichzeitig den Rücktritt von diesem Vertrag dar. Darüber hinaus kann der Vorhabenträger den Vertrag nur kündigen, wenn die Durchführung des Vertrages rechtlich unmöglich ist.
- (3) Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf den Erlass des B-Planes und den Vollzug dieses Vertrages tätigt, ist ausgeschlossen.

## **§ 5**

### **Städtebauliche Planung**

- (1) Der Vorhabenträger wird auf seine Kosten den Entwurf und die Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Photovoltaikanlage Alte Ziegelei“ durch ein Architekturbüro erstellen lassen.
- (2) Bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes wird der Vorhabenträger mit den jeweils zuständigen Stellen der Stadtverwaltung Malchin zusammenarbeiten. Diese gewähren die erforderliche Unterstützung in jeder Phase des Erarbeitungsverfahrens.
- (3) Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden ist entsprechend § 3, 4 und 4a BauGB durchzuführen.
- (4) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Beauftragung des Vorhabenträgers mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Photovoltaikanlage Alte Ziegelei“ ausschließlich dazu erfolgt, um sein technisch-fachliches Wissen und seine organisatorischen Fähigkeiten in Anspruch zu nehmen. Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadt, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB, beim eventuellen Satzungsbeschluss sowie während des gesamten Änderungsverfahrens bleiben dadurch unberührt.
- (5) Gleiches gilt vollumfänglich für die durch das Vorhaben notwendige 3. Änderung des Flächennutzungsplanes.

## **Teil II**

## **§ 6**

### **Vorhaben**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens innerhalb von 24 Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 8 „Photovoltaikanlage Alte Ziegelei“ mit dem Vorhaben gemäß § 1 Abs. 1 zu beginnen und die Photovoltaikanlage innerhalb von weiteren 12 Monaten zu errichten.

## **§ 7**

### **Rückbauverpflichtung**

- (1) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass der Vorhabenträger nach Aufgabe der Nutzung oder nach Beendigung des Betriebes der Photovoltaikanlage die Anlagen auf seine Kosten zurückzubauen hat.
- (2) Ein etwaiger Rechtsnachfolger übernimmt diese Verpflichtung.

## **§ 8**

### **Verkehrssicherung**

Während der Bauzeit übernimmt der Vorhabenträger die Verkehrssicherungspflicht im gesamten Vertragsgebiet. Der Vorhabenträger haftet für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht, und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen oder durch jegliche andere Ursachen an bereits verlegten Leitungen verursacht werden. Der Vorhabenträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Für neu angelegte Leitungstrassen sind die Bestandspläne an die Stadt zu übergeben.

Entsprechende Verträge mit den Versorgungsunternehmen wie:

- WasserZweckVerband Malchin – Stavenhagen
- e.dis
- Wasser- und Bodenverband
- Telekom

sind gesondert durch den Vorhabenträger abzuschließen.

## **§ 9**

### **Besondere Anforderungen und Nutzungsbedingungen**

Es ist die Löschwasserversorgung durch die Bereitstellung von 96 m<sup>3</sup>/h Löschwasser gemäß DVGW zu sichern. Das Löschwasser wird aus dem vorhandenen Löschwasserteich zur Verfügung gestellt. Zusätzliches Löschwasser kann außerdem durch das Tanklöschfahrzeug der örtlichen Feuerwehr zur Verfügung gestellt werden.

Die Zufahrt der Feuerwehr ist über die vorhandenen Verkehrstrassen gegeben, die baulichen Anlagen, von denen eine Brandgefahr ausgeht, sind auf dem Grundstück erreichbar. Die Anordnung der Module erfolgt so, dass ein Umfahren gegeben ist. Die örtliche Feuerwehr ist nach Fertigstellung der Anlage mit den Anlagenbestandteilen vertraut zu machen und in die Örtlichkeit sowie die für eine Brandbekämpfung relevanten Bestandteile der Anlage aktenkundig einzuweisen.

Ein vom Landkreis bestätigter Feuerwehrplan nach DIN 14095 ist nach Fertigstellung der Photovoltaikanlage an die FFW der Stadt zu übergeben. Die Wechselrichterstationen sind mit Handfeuerlöschern auszurüsten.

## **§ 10**

### **Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 8 „Photovoltaikanlage Alte Ziegelei“ der Stadt Neukalen festgesetzten naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens innerhalb 1 Jahres nach Fertigstellung des unter § 1 benannten Vorhabens zu realisieren.

## **§ 11**

### **Erschließung**

- (1) Ein Trink- bzw. Brauchwasseranschluss oder ein Abwasseranschluss wird seitens des Vorhabenträgers nicht benötigt.
- (2) Niederschlagswässer bzw. Oberflächenwässer sollen örtlich versickert werden und dürfen benachbarte Grundstücke nicht beeinträchtigen.
- (3) Es entstehen seitens der Stadt keine Verpflichtungen bzgl. innerortsüblicher Maßnahmen wie Beleuchtung, Beschilderung, Straßenunterhalt und Winterdienst. Die Regelungen, die hierzu in gemeindlichen Satzungen verankert wurden, bleiben unberührt.
- (4) Sofern erforderlich, wird das Weitere in einem gesonderten Erschließungsvertrag geregelt.

## **§ 12**

### **Anerkannte Regeln der Technik**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das unter § 1 benannte Vorhaben sowie die Erschließung nach den geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften sowie den anerkannten Regeln der Technik herzustellen.

## **§ 13**

### **Folgelasten**

Bezüglich etwaig auftretender und jetzt noch nicht ersichtlicher Folgelasten verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Übernahme derselben und wird – falls notwendig – mit der Stadt Näheres dazu in einem Vertrag regeln.

## **§ 14**

### **Rechtsnachfolge**

Der Vorhabenträger ist berechtigt diesen Vertrag mit all seinen Rechten und Pflichten auf einen Dritten, insbesondere die Betreibergesellschaft des späteren Vorhabens zu übertragen. Die Abtretung von Rechten und Pflichten des Vorhabenträgers aus diesem Vertrag an einen Dritten ist nicht ohne schriftliche Zustimmung der Stadt zulässig. Die Zustimmung der Stadt darf indessen nur aus wichtigem Grund versagt werden.

## **§ 15**

### **Mithaftung**

Der Vorhabenträger übernimmt gegenüber der Stadt die gesamtschuldnerische Haftung.

## § 16

### Haftungsausschluss

- (1) Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf den Erlass des B-Planes und den Vollzug dieses Vertrages tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Sollten für die Ausführung des Vorhabens Auflagen durch Behörden erteilt werden, so hat diese der Vorhabenträger auf seine Kosten zu erfüllen.

## § 17

### Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder Ergänzungen 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 des Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.


## § 18

### Wirksamwerden

- (1) Dieser Vertrag wird erst am Tage nach seiner Billigung durch die Stadtvertretung wirksam.


Neukalen, den 15.06.2015

Für die Stadt:

  
\_\_\_\_\_  
W. Voß  
Bürgermeister

Für den Vorhabenträger:

  
\_\_\_\_\_  
Christian Garbe

  
\_\_\_\_\_  
R. Zoschke  
Stellvertretender Bürgermeister

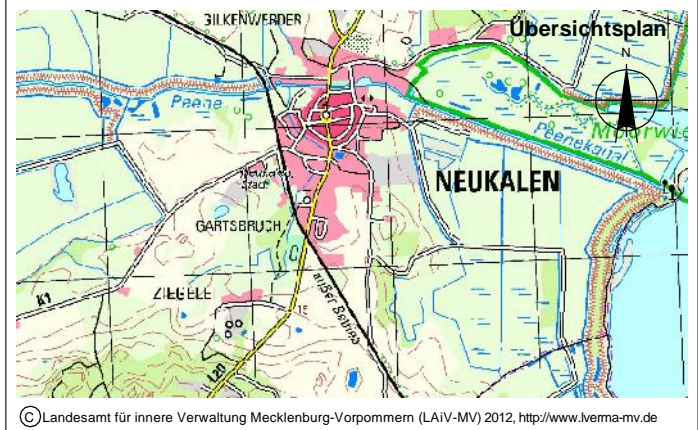
# Stadt Neukalen

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

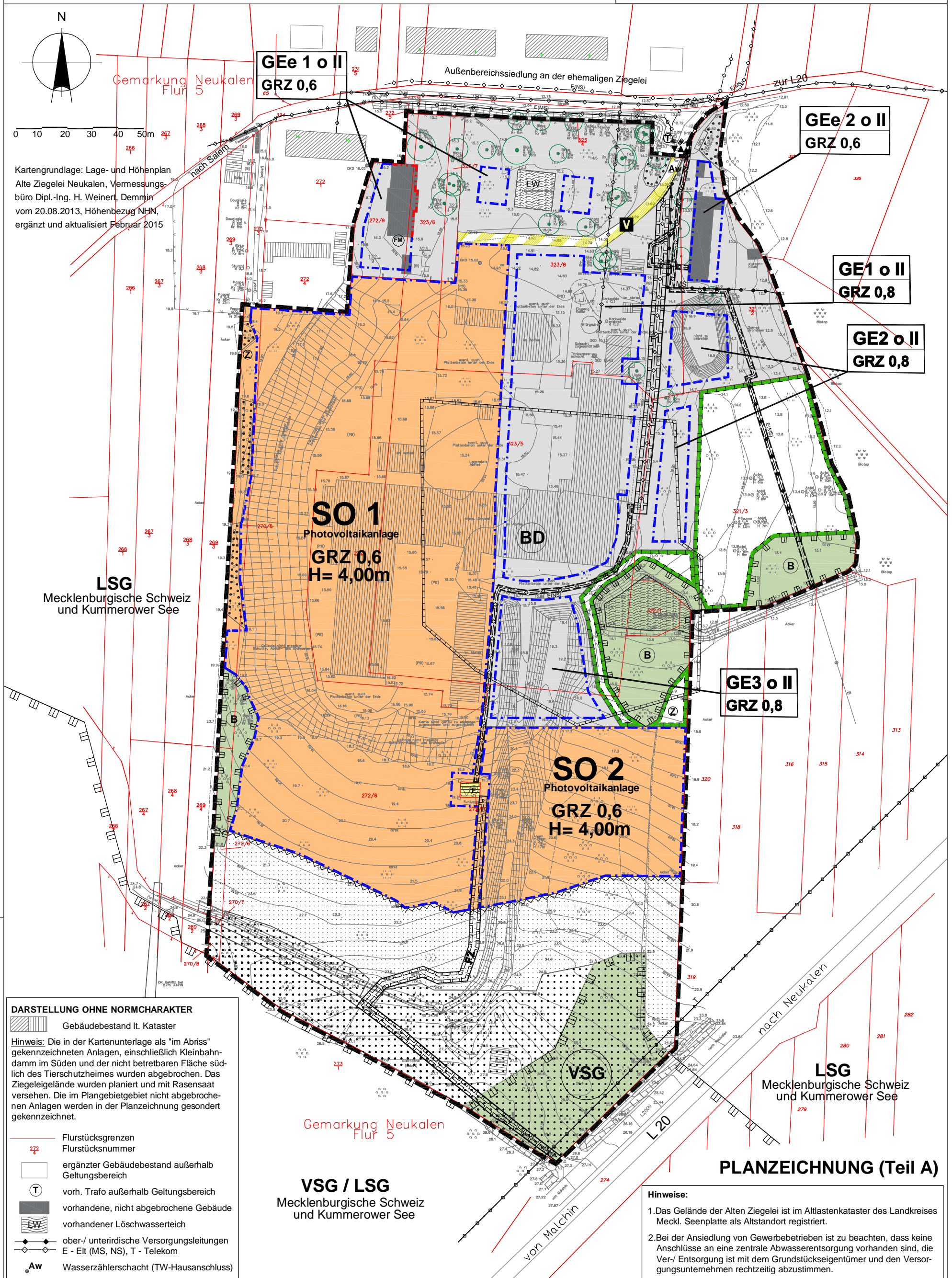
## Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8

### "Photovoltaikanlage Alte Ziegelei"

Auf Grund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Neukalen vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 "Photovoltaikanlage Alte Ziegelei", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen:



© Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAI-V-MV) 2012, <http://www.lverma-mv.de>



**N**

Gemarkung Flur 5 Neukalen

0 10 20 30 40 50m

Kartengrundlage: Lage- und Höhenplan Alte Ziegelei Neukalen, Vermessungsbüro Dipl.-Ing. H. Weinert, Demmin vom 20.08.2013, Höhenbezug NHN, ergänzt und aktualisiert Februar 2015

**DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER**

- Gebäudebestand lt. Kataster
- Hinweis:** Die in der Kartenunterlage als "im Abriss" gekennzeichneten Anlagen, einschließlich Kleinbahndamm im Süden und der nicht betretbaren Fläche südlich des Tierschutzheimes wurden abgebrochen. Das Ziegeleigelände wurden planiert und mit Rasensaat versehen. Die im Plangebietgebiet nicht abgebrochenen Anlagen werden in der Planzeichnung gesondert gekennzeichnet.
- Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- ergänzter Gebäudebestand außerhalb Geltungsbereich
- vorh. Trafo außerhalb Geltungsbereich
- vorhandene, nicht abgebrochene Gebäude
- vorhandener Löschwasserteich
- ober-/ unterirdische Versorgungsleitungen
- E - Eit (MS, NS), T - Telekom
- Wasserzählerschacht (TW-Hausanschluss)

**VSG / LSG**  
Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See

### PLANZEICHNUNG (Teil A)

**Hinweise:**

- Das Gelände der Alten Ziegelei ist im Altlastenkataster des Landkreises Meckl. Seenplatte als Altstandort registriert.
- Bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben ist zu beachten, dass keine Anschlüsse an eine zentrale Abwasserentsorgung vorhanden sind, die Ver-/ Entsorgung ist mit dem Grundstückseigentümer und den Versorgungsunternehmen rechtzeitig abzustimmen.