

Beschlussvorlage

2026/SVS/246

öffentlich

Stadtvertretung der Reuterstadt

Stavenhagen

Beschluss zum Städtebaulichen Vertrag für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/I "Erweiterung Industriegebiet Basepohler Schlag"

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Bearbeiter:</i> Birgitt Hohenegger	<i>Datum</i> 11.02.2026 <i>Einreicher:</i>
--	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss (Vorberatung)	23.02.2026	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	04.03.2026	N
Stadtvertretung der Reuterstadt Stavenhagen (Entscheidung)	19.03.2026	Ö

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung Stavenhagen beschließt den Abschluss des Städtebaulichen Vertrages über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/I „Erweiterung Industriegebiet Basepohler Schlag“ in seiner vorgelegten Form.

Sachverhalt

Für die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage auf dem Gelände der ehemaligen Stockcar-Bahn hat führt die Stadt Stavenhagen das Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 3/I durch.

Auf Grundlage des § 11 BauGB „Städtebaulicher Vertrag“ können Gemeinden einem Vorhabenträger die Erarbeitung des Bebauungsplanes auf dessen Kosten übertragen.

Der vorliegende Vertragsentwurf im Sinne des § 11 BauGB beinhaltet neben den üblichen Regelungen vor allem die Verpflichtung des Vorhabenträgers

- zur Übernahme der Planungskosten für die B-Planänderung,
- zur Durchführung des Vorhabens auf eigene Kosten,
- zum Rückbau der PV-Anlage nach dauerhafter Aufgabe der Nutzung,
- zur Zahlung einer einseitigen Zuwendung in Höhe von 0,2 Cent/Kilowattstunde an die Stadt Stavenhagen nach Abschluss eines Vertrages im Sinne des § 6 Abs. 1 Nr. 2 EEG 2023.

Die Verwaltung empfiehlt der Stadtvertretung, dem vorliegenden Vertrag zuzustimmen.

Finanzielle Auswirkungen:

Ja	Nein x		
1. Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs-/ Herstellungskosten)	2. Jährliche Folgekosten/ -lasten	3. Finanzierung/ Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)	4. Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung (Mittelabfluss,

€	€	€	Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten) €
Veranschlagung im Ergebnishaushalt im HH-Jahr: Sachkonto:	Veranschlagung im Finanzhaushalt im HH-Jahr: Finanzkonto:		Keine Veranschlagung

Anlage/n

1	Städtebaulicher Vertrag final (öffentlich)
---	--

Städtebaulicher Vertrag
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 / I „Erweiterung Industriegebiet Basepohler Schlag“
der Reuterstadt Stavenhagen

zwischen der Reuterstadt Stavenhagen
Schloss 1
17153 Stavenhagen

vertreten durch den Bürgermeister Stefan Guzu
und die 1. stellv. Bürgermeisterin Berit Neumann

- nachstehend „**Stadt**“ genannt -

und der ENERTEK Anlagenbau GmbH
Kurt-Dunkelmann-Str. 9
18057 Rostock

vertreten durch die Geschäftsführerin Lena Sommer und den
Geschäftsführer Stefan Raedel

- nachstehend „**Investorin**“ genannt -

Präambel

Die Investorin beabsichtigt, auf den in der anliegenden Übersichtskarte dargestellten Flächen in der Gemarkung Basepohl, Flur 1, Flurstücke 14/45 und 14/46 Anlagen zur Stromerzeugung aus solarer Strahlungsenergie zu errichten (**Anlage 1**).

Durch diesen städtebaulichen Vertrag soll ein Verfahren zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 / I „Erweiterung Industriegebiet Basepohler Schlag“ für die ca. 3,4 ha große Fläche vorbereitet und durchgeführt werden.

§ 1

Art und Umfang des Vorhabens

- (1) Die Gemeinde beabsichtigt, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben mit der Aufstellung der 1. Bebauungsplanänderung zu schaffen. Den dafür notwendigen Aufstellungsbeschluss hat die Gemeinde am 24.07.2025 gefasst. Der Bebauungsplan, die Begründung, das Umweltscreening, der Artenschutzfachbeitrag und der Nachweis der Ausgleichsmaßnahme sind diesem Vertrag als **Anlage 2** beigefügt.
- (2) Ziel des B-Plans ist es, durch die Festsetzung eines Industriegebietes (§ 9 Abs. 2 BauNVO) die Realisierung und den Betrieb von Freiflächen-Photovoltaikanlagen zur Erzeugung solarer Strahlungsenergie einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen planungsrechtlich zu ermöglichen und zu sichern.

§ 2

Kostenübernahme für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 / I „Erweiterung Industriegebiet Basepholer Schlag“

- (1) Die Investorin verpflichtet sich, die im Rahmen der 1. Änderung des B-Plans Nr. 3/I entstehenden Planungskosten vollständig zu übernehmen. Der Stadt entstehen dadurch keine Kosten, außer Kosten in eigener Angelegenheit.
- (2) Die Investorin überträgt die Erarbeitung der Planänderung und die Begleitung des Verfahrens im Einvernehmen mit der Gemeinde an das Planungsbüro Dipl. Ing. Wolfgang Geistert, Kirchenstraße 11 in 18292 Krakow am See und übernimmt die Kosten.
- (3) Die Investorin hat die Entwürfe der Planungen einschließlich Planzeichnung und Begründung sowie die Entwürfe zur Vorbereitung der Abwägung mit der Gemeinde abzustimmen. Bei der Erstellung der Unterlagen haben die Investorin bzw. die von ihr Beauftragten die Vorschriften und Regelungen zu beachten, die für die Gemeinde gelten.

§ 3

Durchführungsverpflichtungen

- (1) Die Investorin verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen im Vertragsgebiet auf eigene Kosten und im eigenen Namen nach den Regeln dieses Vertrages. Die Flächenverfügbarkeit ist gegenüber der Stadt nachzuweisen.
- (2) Die Investorin verpflichtet sich, spätestens 6 Monate nach dem Inkrafttreten der Satzung über den Bebauungsplan einen (oder ggf. mehrere) vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben bei der zuständigen Baugenehmigungsbehörde einzureichen. Soweit rechtlich und tatsächlich möglich, wird die Investorin mit Vorliegen der Planreife des Bebauungsplanes einen Bauantrag im Sinne des § 33 Abs. 1 BauGB stellen. Spätestens 6 Monate nach Vorliegen der bestandskräftigen Baugenehmigung wird die Investorin mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von weiteren 18 Monaten fertigstellen.
- (3) Die Investorin verpflichtet sich weiterhin, spätestens 6 Monate nach dem Inkrafttreten der Satzung über den Bebauungsplan mit der Herstellung der vollständigen Erschließung des Plangebietes zu beginnen und spätestens 18 Monate nach Baubeginn fertigzustellen.
- (4) Die Investorin verpflichtet sich, vor Inbetriebnahme der Anlage die Löschwasserversorgung sicherzustellen und eine Schulung der Freiwilligen Feuerwehr Stavenhagen zu initiieren.
- (5) Für den Fall, dass Altlasten und/oder andere Kontaminationen im Boden vorhanden sind, werden diese gemäß §4 BBodSchG beseitigt.
- (6) Die Durchführungsfristen können auf Antrag der Investorin unter Angabe der Gründe mit Beschluss der Stadtvertretung verlängert werden. Ein Anspruch auf eine Verlängerung besteht nicht.
- (7) Bei Nichteinhaltung der Bauverpflichtung durch die Investorin ist die Stadt berechtigt, die 1. Bebauungsplanänderung aufzuheben. In diesem Fall kann die Investorin aus dieser Aufhebung keine Ansprüche gegen die Stadt herleiten. Auch für den Fall der Versagung von Genehmigungen oder einer Versagung der Planreifebestätigung können Ansprüche gegen die

Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

- (8) Die Investorin verpflichtet sich, nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung den Rückbau vorzunehmen und die Bodenversiegelungen zu beseitigen. Der Rückbau erfolgt spätestens innerhalb von 2 Jahren nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung.

§ 4

Einseitige Zuwendung ohne Gegenleistung

- (1) Die Investorin verpflichtet sich, der Stadt Zuwendungen gemäß aktueller gesetzlicher Regelung in Höhe von 0,2 Cent/Kilowattstunde ohne Gegenleistung für alle von diesem Vertrag umfassten Photovoltaikanlagen zu zahlen. Dafür wird ein „Vertrag zur finanziellen Beteiligung der Stadt Stavenhagen an Photovoltaik-Freiflächenanlagen“ im Sinne des § 6 Abs. 1 Nr. 2 EEG 2023 zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt geschlossen. Dieser ist nach Inkrafttreten der 1. Bebauungsplanänderung abzuschließen.

§ 5

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- (1) Die Investorin verpflichtet sich, die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur 1. Bebauungsplanänderung auf eigene Kosten vorzunehmen. Die Investorin stellt die Stadt insofern von den Kosten frei. Die Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß Bebauungsplan, Begründung und Maßnahmenbeschreibung zur Planung der Ausgleichsmaßnahme auszuführen.
- (2) Der Beginn der Herstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte frühzeitig, mindestens eine Woche vorher anzuzeigen. Die Arbeiten zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen sind von einem Landschaftsplaner/-architekten zu begleiten. Ein Ansprechpartner ist der Stadt und der UNB zu benennen.

§ 6

Besonderer Artenschutz

- (1) Die Investorin verpflichtet sich zur Einhaltung und Umsetzung der innerhalb der Planunterlagen dargestellten Zeiträume und Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG. Die Investorin stellt die Stadt insofern von den Kosten frei.
- (2) Die ggf. aus artenschutzrechtlichen Gründen (vorsorglicher Artenschutz) definierten, im Fachbeitrag Artenschutz benannten Vermeidungsmaßnahmen, die im Zusammenhang mit den Bauarbeiten stehen, werden seitens der Investorin anerkannt. Diese verpflichtet sich zur Einhaltung.

§ 7

Planungshoheit, Pflichten der Gemeinde

- (1) Die Planungshoheit der Stadt wird durch diesen Vertrag nicht eingeschränkt. Ein Rechtsanspruch auf die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 / I mit einem bestimmten Inhalt besteht nicht.

- (2) Die Stadt wird die Investorin im Rahmen ihrer Möglichkeiten und gemäß den bestehenden Rechtsvorschriften unterstützen, um das vertragliche Ziel sicherzustellen. Die Stadt wird das Verfahren zügig führen und die Investorin über dessen Fortschritt unterrichten, wobei sich die Parteien bewusst sind, dass die Entscheidungen über die Erstellung der Bebauungsplanänderung sowie über deren Inhalte der kommunalen Planungshoheit unterliegen.

§ 8

Rechtsnachfolge; Betreibergesellschaften

- (1) Bei ganz oder teilweiser Übertragung von Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung durch die Investorin verpflichtet sich diese, die Übertragungsverträge so zu gestalten, dass der Übernehmende alle Rechte und Pflichten, die sich aus diesem Vertrag ergeben, übernimmt. Die Übertragung ist der Stadt schriftlich mitzuteilen.
- (2) Dieser Vertrag gilt zudem für eventuell von der Investorin zum Betrieb der auf dem Planungsgebiet errichteten Freiflächen-Photovoltaikanlage eingesetzten Betreibergesellschaften. Die Betreibergesellschaften verpflichten sich zur Übernahme sämtlicher Rechte und Pflichten.

§ 9

Rücktritt, Kündigung, Vertragsänderungen

- (1) Für den Fall, dass die Stadt das Planverfahren nicht durchführt, eine andere Planung als die in diesem Vertrag vorgesehene verfolgt oder die Bebauungsplanänderung nicht innerhalb von fünfzehn Monaten nach Abschluss dieses Vertrages Planreife im Sinne des § 33 BauGB erlangt, ist die Investorin berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten. Das Rücktrittsrecht ist durch schriftliche Erklärung gegenüber der Stadt auszuüben. Im Falle des Rücktritts bleibt es bei den in §§ 2, 3, 4 und 5 getroffenen Kostenregelungen.

Ein Rücktritt ist ausgeschlossen, wenn eine oder mehrere Baugenehmigungen vorliegen, es sei denn, die Investorin erklärt nach § 43 VwVfG M-V schriftlich gegenüber der zuständigen Genehmigungsbehörde, dass sie die erteilte Genehmigung nicht ausnutzen wird.

- (2) Die Stadt kann den Vertrag auch kündigen, wenn die Investorin die sich aus dem Vertrag ergebenden Pflichten nicht fristgerecht erfüllt oder über das Vermögen der Investorin ein Insolvenzverfahren eröffnet wird.
- (3) Sollte es nach Erteilung einer Baugenehmigung nach § 33 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung) im Zuge des weiteren Planverfahrens zu Änderungen des Bebauungsplanes kommen, so ist dieser Städtebauliche Vertrag entsprechend anzupassen.

§ 10

Wirksamwerden, Laufzeit

- (1) Der Vertrag wird hinsichtlich der Regelungen zum Vollzug des Bebauungsplanes mit seiner Unterzeichnung, im Übrigen erst mit Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung oder der Erteilung einer Baugenehmigung gemäß § 33 BauGB wirksam.
- (2) Der Vertrag endet mit Ablauf des 30. vollen Kalenderjahres nach Inbetriebnahme der PV-Anlage. Der Vertrag endet ferner, ohne dass es einer Kündigung bedarf, im Falle der endgültigen Stilllegung der Anlage.

- (3) Es besteht die Möglichkeit, diesen Vertrag auf Antrag der Investorin um weitere 5 oder 10 Jahre zu verlängern.

§ 11 Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder Ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Beide Vertragsparteien sichern ausdrücklich eine kooperative Zusammenarbeit zu.
- (2) Der Vertrag wird zweifach ausgefertigt. Jede Vertragspartei erhält eine Ausfertigung.
- (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 Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
- (4) Erfüllungsort des Vertrages ist Stavenhagen, Ortsteil Basepohl.
- (5) Sollte die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 / I der Stadt Stavenhagen nicht beschlossen werden, so fällt die Geschäftsgrundlage für diesen Vertrag weg. Die Vertragsparteien können daraus keine Schadensersatzansprüche herleiten.
- (6) Die Investorin stellt sicher, dass die Stadt alle relevanten Unterlagen in ausreichender Anzahl, Form und Qualität sowie termin- und fristgerecht erhält.

Stavenhagen, den _____

Rostock, den _____

Bürgermeister Stefan Guzu

Geschäftsführerin Lena Sommer

1. stellv. Bürgermeisterin Berit Neumann

Geschäftsführer Stefan Raedel

Anlage:

- 1 Übersichtskarte Plangeltungsbereich
- 2 Bebauungsplan Nr. 3 / I, 1. Änderung mit Planzeichnung sowie Begründung, das Umweltscreening, der Artenschutzfachbeitrag und der Nachweis der Ausgleichsmaßnahme