

Die Stadt Prenzlau, Am Steintor 4, 17291 Prenzlau
vertreten durch den bevollmächtigten Bürgermeister Hendrik Sommer
(nachfolgend Stadt genannt)

und

die KOGEP 21 GmbH & Co. Solar 211 KG, Goetheplatz 4,
60311 Frankfurt am Main
vertreten durch die persönlich haftende Gesellschafterin KOGEP 21 GmbH, diese
vertreten durch den vertretungsberechtigten Geschäftsführer Elias Issa,
(nachfolgend Vorhabenträger genannt)

schließen folgenden

Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Klinkow PV-Anlage Phöbus IV

Präambel

Die Firma KOGEP 21 GmbH & Co. Solar 211KG, Goetheplatz 4, 60311 Frankfurt am Main beabsichtigt in Prenzlau, OT Klinkow, Grundbuch von Klinkow, Gemarkung Klinkow, Flur 3, Flurstücke 222 und 215 eine Solarstromanlage (auch Photovoltaikanlage, kurz PV-Anlage genannt) auf der freien Fläche zu errichten.

Die fest aufgeständerte Solarstromanlage soll innerhalb des durch den Bebauungsplan festgesetzten Sondergebietes SO EE (20.136 qm) aufgestellt werden. Der gesamte erzeugte Strom wird durch das Erneuerbare – Energien - Gesetz (EEG) für 20 Jahre plus des Jahrs der Inbetriebnahme gefördert und in das öffentliche Stromnetz eingespeist.

Die Anlage wird eine Leistung von ca. 600 kW_{peak} haben und damit ca. 612.000 kWh Strom produzieren. Die eingesparten CO₂-Emissionen belaufen sich auf ca. 541 Tonnen pro Jahr.

Die geplante Anlage besteht aus der eigentlichen Solarstromanlage samt Nebeneinrichtungen.

Die Zulassung der Freiflächen-PV-Anlagen soll in einem Bauleitplanverfahren und anschließenden Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Die Stadt Prenzlau hat, um die Errichtung der von der KOGEP 21 GmbH & Co. Solar 211 KG, Goetheplatz 4, 60311 Frankfurt am Main geplanten Vorhaben zu ermöglichen, die erforderlichen Bauleitplanverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) und zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingeleitet.

Die Aufstellungsbeschlüsse für die 1. Änderung des FNP sowie für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Klinkow – PV-Anlage Phöbus IV“ wurden in der Stadtverordnetenversammlung am 05.11.2009 gefasst.

Teil I Allgemeines

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- 1) Gegenstand des Vertrages sind der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Klinkow – PV-Anlage Phöbus IV“ einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan und die Erschließung der Grundstücke im Satzungsgebiet.
- 2) Das Vertragsgebiet umfasst die in der Planzeichnung (Anlage 1.1.) umgrenzten Grundstücke der Gemarkung Klinkow

Fläche PV-Anlage

Gemarkung	Blatt	Flur	Flurstück	Erläuterung Pachtgegenstand	Größe Fläche in m ²
Klinkow	268	3	215	Gesamtfläche (GS)	8.564
Klinkow	268	3	222	Gesamtfläche (GS)	11.572
Summe					20.136

Über einen Gestattungsvertrag mit dem Grundstückseigentümer erhält der Vorhabenträger die Nutzungsrechte an den Flächen (Anlage 5). Ein Antrag auf grundbuchliche Eintragung eines Erstellungs-, Betriebs- und Nutzungsrechts (beschränkt persönliche Dienstbarkeit) auf den Grundstücken wurde gestellt.

Zufahrtsgrundstücke

Verbindungsweg

Gemarkung	Blatt	Flur	Flurstück
-----------	-------	------	-----------

Klinkow	220	3	Teilfläche 48/2
---------	-----	---	--------------------

Zufahrt von
Kreisstraße K 7336
Landesstraße L 253
Bundesstraße B 198

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteil des Vertrages sind weiter die nachfolgend genannten Anlagen:

- Anlage 1.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Klinkow – PV-Anlage Phöbus IV“ der Stadt Prenzlau, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B)
- Anlage 1.2 Begründung und Umweltbericht
- Anlage 2 Grundbuchauszüge der überplanten Grundstücke, Fortführungsmitteilung vom 09.11.2009
- Anlage 3 Nachweis der gesicherten Erschließung der Plangebiete hinsichtlich der Zufahrt und Energieversorgung
- Anlage 4 Kostenschätzung der Ausgleichsmaßnahmen
- Anlage 5 Gestattungsvertrag
- Anlage 6 Kopie der notariell beglaubigten Dienstbarkeit

Teil II Vorhaben

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 20.136 m². Der Vorhabenträger plant, auf den unter § 1 Absatz 2 genannten Flurstücken eine PV-Anlage zu errichten und zu betreiben. Es handelt sich um eine Freiflächenanlage, die fest aufgeständert ist und aus den Komponenten Solarmodule, Moduluntergestelle, Stringwechselrichter, Trafostationen (evtl. Übergabestationen) sowie ober- und unterirdisch verlegter Kabel besteht. Die einzelnen Anlagen- bzw. Teilanlagenflächen werden von Zaunanlagen umschlossen.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

- 1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages.
Der Vorhabenträger weist mit der Erteilung der Baugenehmigung seine finanzielle Leistungsfähigkeit, z. B. durch projektbezogene Finanzierungszusagen der Bank oder ein formloses Schreiben, in dem er seine Leistungsfähigkeit zusichert, gegenüber der Stadt nach.
- 2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 6 Monate nach Inkrafttreten der Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Klinkow – PV-Anlage Phöbus IV“ der Baugenehmigungsbehörde des Landkreises Uckermark einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für die PV-Anlage einzureichen.
- 4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die gesamten Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen, einschließlich der Ausgleichsmaßnahmen, wie im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Klinkow – PV-Anlage Phöbus IV“ (siehe Anlagen 1.1, 1.2) und in den weiteren Bestimmungen dieses Vertrages festgelegt, innerhalb von 1 Jahr nach Erteilung der Baugenehmigung fertig zu stellen.
- 5) Des Weiteren hat der Vorhabenträger dafür Sorge zu tragen und gegenüber der Stadt Prenzlau rechtzeitig schriftlich nachzuweisen, dass die Erschließung für das Bauvorhaben „Klinkow – PV-Anlage Phöbus IV“ bei Baubeginn gesichert ist.
- 6) Eine Verlängerung der o. g. Durchführungsfristen ist durch einvernehmliche Vertragsänderung möglich. Dies gilt insbesondere bei derzeit nicht

vorhersehbaren Verzögerungen, die bspw. durch rechtliche Auseinandersetzungen etc. hervorgerufen werden.

- 7) Die Pflanzflächen sind durch den Vorhabenträger bzw. seinen Rechtsnachfolger für die Dauer des Eingriffs zu unterhalten.

§ 5

Vorbereitungsmaßnahmen

Der Vorhabenträger wird alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen durchführen und /oder veranlassen.

Dazu gehören:

- Durchführung sämtlicher erforderlicher Vermessungsarbeiten.
- Nachweis von Vereinbarungen/Verträgen bezüglich der Versorgung der PV-Anlage samt der weiteren technischen Einrichtungen mit Elektroenergie.

Teil III

Erschließung / Ausgleichsmaßnahmen

§ 6

Herstellung der Erschließungsanlagen / Ausgleichsmaßnahmen

- 1) Der Vorhabenträger übernimmt gem. § 12 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung die Sicherung der in § 8 genannten Erschließungsanlagen / Ausgleichsmaßnahmen im Vertragsgebiet einschließlich der Sicherstellung der Anbindung an die die Gemeindestraße (TF Flst. 48/2) entsprechend den sich aus § 7 ergebenden Vorgaben.
- 2) Die Erschließungsanlagen im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Klinkow – PV-Anlage Phöbus IV“ bis zur Anbindung an die Gemeindestraße (TF Flst. 48/2) sowie die Ausgleichsmaßnahmen behalten privaten Charakter und werden nicht in die Baulast der Stadt übernommen.
- 3) Die Errichtung und Unterhaltung dieser privaten Erschließungsanlagen bis zur Anbindung an die Fahrbahn der Gemeindestraße (TF Flst. 48/2) sowie die Sicherung der Unterhaltung und Pflege der Ausgleichsmaßnahmen ist durch eine vertragliche Vereinbarung, unter Berücksichtigung der Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Anlage 1.1) zwischen dem Vorhabenträger und dem Grundstückseigentümer gesichert.
- 4) Erschließungsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches auf öffentlichen Flächen (TF Flst. 48/2) werden über einen separaten Gestattungsvertrag mit der Stadt geregelt.

§ 7

Fertigstellung der Anlagen / Ausgleichsmaßnahmen

- 1) Der Vorhabenträger weist nach, dass die notwendigen Erschließungsanlagen bis zur Anbindung an die Gemeindestraße (TF Flst. 48/2) durch ihn nutzbar sind entsprechend der Anlage 3 und verpflichtet sich, die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie die erforderlichen Versorgungsleitungen innerhalb der unter § 4 genannten Fristen fertig zu stellen.
- 2) Die Ausgleichsmaßnahmen sind zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Errichtung der Solarstromanlagen innerhalb der unter § 4 Abs. 4 genannten Frist herzustellen.
- 3) Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der

Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Vorhabenträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, muss die Stadt dem Vorhabenträger eine angemessene Nachfrist setzen. Verstreicht auch diese Nachfrist fruchtlos, ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers ausführen zu lassen.

§ 8

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

- 1) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Klinkow – PV-Anlage Phöbus IV“ der Nachweis der Errichtung und Sicherung der Nutzung der privaten Erschließungsanlagen bis zur Anbindung an die Fahrbahn Gemeindestraße (TF Flst. 48/2).

§ 9

Ausschreibungen, Vergabe und Bauleitung

- 1) Die Ausschreibung und Bauleitung der Ausgleichsmaßnahmen übernimmt der Vorhabenträger oder er beauftragt ein leistungsfähiges Ingenieurbüro, so dass die Gewähr für die Umsetzung der Vorgaben des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Klinkow – PV-Anlage Phöbus IV“ gegeben ist.
- 2) Die erforderlichen Katastervermessungsarbeiten werden einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur in Auftrag gegeben.

§ 10

Baudurchführung

- 1) Der Vorhabenträger hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die notwendigen Versorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet (z.B. Telefonkabel, Elektroenergie) so rechtzeitig verlegt werden, dass die zügige Sicherstellung der Nutzung der Erschließungsanlagen sowie die Herstellung / Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen nicht behindert wird.
- 2) Der Baubeginn und die Fertigstellung der PV-Anlage sowie der Ausgleichsmaßnahmen sind der Stadt anzuzeigen.

§ 11 Haftung und Verkehrssicherung

- 1) Vom Tage des Beginns der Montage der PV Anlage übernimmt der Vorhabenträger für die ihm zur Pacht überlassenen Grundstücke innerhalb des Plangebietes gemäß § 1 die Verkehrssicherungspflicht. Davor liegt die Verkehrssicherungspflicht beim jeweiligen Grundstückseigentümer.

Der Vorhabenträger haftet für Schäden, die durch eine schuldhafte Verletzung der ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entstehen und für solche Schäden, die infolge der von ihm veranlassten Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen verursacht werden. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung bis zu einer Haftungssumme von 100.000 € für Sachschäden und 1 Mio. € für Personenschäden nachzuweisen. Dies bezieht sich auf die Verkehrssicherung für städtische Flächen (Gemeindestraße Flst. 48/2 – Zuwegung).

Die Versicherungsurkunde ist der Stadt vorzulegen.

Verkehrssicherung für die unter § 1 genannten Grundstücke ist mit dem Grundstückseigentümer abzuklären.

§ 12 Gewährleistung und Abnahme

Der Vorhabenträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.

Die Einhaltung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird durch die Stadt nach Anzeige der Festigstellung nach § 4 Abs. 4 überprüft. Ein Abnahmeprotokoll ist durch die Stadt zu fertigen.

§ 13 Kosten der Straßen- und Grundstücksentwässerung, Entwässerungsbeiträge

Kosten der Straßen-, Grundstücksentwässerung und Entwässerungsbeiträge regelt der Vorhabenträger mit dem für die Abwasserentsorgung zuständigen Unternehmen.

Teil IV Schlussbestimmungen

§ 14 Kostentragung

Der Vorhabenträger trägt die Kosten der Umsetzung der in diesem Vertrag beschriebenen Planung, Durchführung einschl. Erschließung, Ausgleichsmaßnahmen und Vermessung. § 13 bleibt unberührt.

§ 15 Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

- 1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger (Erwerber von Grundstücken im Vertragsgebiet) mit Weitergabepflicht an dessen Rechtsnachfolger weiterzugeben. Die gesamtschuldnerische Haftung des heutigen Vorhabenträgers der Stadt gegenüber geht auf den/die etwaigen Rechtsnachfolger über.
Der Vorhabenträger verpflichtet sich, seine Unterhaltungspflicht entsprechend dem von ihm vertraglich übernommenem Anteil an der Nutzung der Erschließungsanlagen sowie die Sicherung der Unterhaltung und Pflege der Ausgleichsmaßnahmen an seine Rechtsnachfolger zu übertragen.
- 2) Zum Zeitpunkt der Vertragserfüllung ist der Vorhabenträger aus dieser Haftung zu entlassen und der Vorhabenträger aus den von ihm übernommenen Verpflichtungen der Stadt Prenzlau endgültig freizustellen und zu entlassen.
- 3) Im Falle einer Rechtsnachfolge tritt der Dritte anstelle des Vorhaben- und Erschließungsträgers in alle Rechte und Pflichten dieses Vertrages ein. Die Regelungen des § 12 (5) BauGB bleiben unberührt.

§ 16 Sicherheitsleistungen

Zur Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen nach Anlage 1.1 hat der Vorhabenträger bei Baubeginn eine selbstschuldnerische und unbefristete Bankbürgschaft zu Gunsten der Stadt in Höhe der sich aus Anlage 4 ergebenden Kosten eines in der Europäischen Gemeinschaft zugelassenen Kreditinstitutes unter Verzicht auf das Recht der Einrede, der Anfechtung, der Aufrechnung und der Vorausklage nach den §§ 770 und 771 BGB über diesen Betrag beizubringen. Die vollständige Bürgschaftsfreigabe für die Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt erst nach dreijähriger Fertigstellungs- und Entwicklungspflege und anschließender mangelfreier Schlussabnahme. Die Absicherung der Fertigstellung und Entwicklungspflege kann nach Anpflanzung und Herrichtung der Außenanlagen durch eine entsprechende Bürgschaft des hiermit betrauten Unternehmens erfolgen. Die vollständige Bürgschaftsfreigabe zur Sicherung zusätzlicher Erschließungsmaßnahmen innerhalb öffentlicher Wegeflächen erfolgt nach mangelfreier Schlussabnahme der öffentlichen Wegeflächen nach Inbetriebnahme der PV-Anlage. Mit Übergabe dieser Bürgschaften an die Stadt gibt die Stadt Zug um Zug die Bürgschaften des Vorhabenträgers frei.

§ 17 Rückbau

Es besteht Einigkeit darüber, dass der mit der Errichtung und dem Betrieb der Photovoltaikfreiflächenanlagen einhergehende Eingriff in Natur und Landschaft möglichst minimiert werden soll und insbesondere dadurch gerechtfertigt ist, dass die Gewinnung von regenerativer Energie dem Klimaschutz dient. Zur Minimierung des Eingriffs gehört nach übereinstimmender Auffassung beider Vertragspartner, dass die Photovoltaikfreiflächenanlagen vollständig beseitigt werden, wenn über 12 Monate keine Energie mehr erzeugt wird. Der Rückbau beinhaltet den Abbau der Modulgestelle und Module sowie der Rammpfosten vollständig unter Geländeoberkante sowie aller Erschließungsanlagen innerhalb einer Frist von 12 Monaten. Auf ausdrücklichen Wunsch des Grundstückseigentümers können die Erschließungsanlagen erhalten bleiben. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zum Rückbau der Anlagen nach Beendigung des mit dem Flächeneigentümer geschlossenen Gestattungsvertrages. Zur Absicherung der Rückbauverpflichtung verpflichtet sich der Vorhabenträger eine selbstschuldnerische unbefristete Bürgschaft auf erstes Anfordern einer deutschen Bank oder Sparkasse in Höhe von 20.000,00 € zu übergeben. Der Vorhabenträger unterrichtet die Stadt von der Hinterlegung der Bürgschaft in einem formlosen Schreiben. Der Flächeneigentümer kann durch Verzichtserklärung gegenüber dem Vorhabenträger nach Beendigung des Gestattungsvertrages auf einen Rückbau der Anlage verzichten. Die Erklärung hat schriftlich gegenüber dem Vorhabenträger zu erfolgen. Die Bürgschaft ist nach Ablauf des Mietvertrages und vollständigem Rückbau bzw. nach Abgabe der Verzichtserklärung an den Vorhabenträger zurückzugeben.

§ 18 Schlussbestimmungen

- 1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Das Schriftformerfordernis kann nur schriftlich abbedungen werden. 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 nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
- 3) Soweit innerhalb dieses Vertrages auf Normen des Baugesetzbuches (BauGB) verwiesen und/oder Bezug genommen wird, bezieht sich diese Verweisung auf die im Zeitpunkt der Unterzeichnung dieses Vertrages gültige Fassung des BauGB.

Als Gerichtsstand für etwaige Streitigkeiten vereinbaren die Parteien Prenzlau.

§ 19 Inkrafttreten und Beendigung

- (1) Der Vertrag tritt mit Unterzeichnung in Kraft.
- (2) Das Vertragsverhältnis endet mit Abnahmeerklärung der Stadt Prenzlau über den vollständigen Rückbau der PV-Anlagen oder mit Vorlage der Erklärung auf Rückbauverzicht der Flächeneigentümerin.
- (3) Die Parteien sind sich außerdem darüber einig, dass der Vertrag automatisch endet, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Klinkow – PV-Anlage Phöbus IV“ nicht bis zum 12.06.2010 Rechtswirksamkeit erlangt.
- (4) Der Vertrag endet ebenfalls automatisch, wenn bis zum 12.06.2010 keine Baugenehmigung für die Errichtung der vertragsgegenständlichen PV-Anlage erteilt wird.

Prenzlau den

Frankfurt am Main, den 07.04.2010

für die Stadt

für den Vorhabenträger

.....
Der Bürgermeister

.....
Herr Elias Assa,

Siegel

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Klinkow – PV-Anlage Phöbus IV“ der Stadt Prenzlau, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B)
- Anlage 1.2 Begründung und Umweltbericht
- Anlage 2 Grundbuchauszüge der überplanten Grundstücke, Fortführungsmitteilung vom 09.11.2009
- Anlage 3 Nachweis der gesicherten Erschließung der Plangebiete hinsichtlich der Zufahrt und Energieversorgung
- Anlage 4 Kostenschätzung der Ausgleichsmaßnahmen
- Anlage 5 Gestattungsvertrag
- Anlage 6 Kopie der notariell beglaubigten Dienstbarkeit