

# 09GV/26/004

Beschlussvorlage Gemeinde  
Pragsdorf  
Gemeinde Pragsdorf  
öffentlich



## Städtebaulicher Vertrag zur Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 "SO Freiflächen-PV-Anlage Pragsdorf" der Gemeinde Pragsdorf

<i>Organisationseinheit:</i> Bau- und Ordnungsamt <i>Bearbeitung:</i> Martina Dörbandt	<i>Datum</i> 22.01.2026 <i>Einreicher:</i> Frau Dörbandt
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung der Gemeinde Pragsdorf (Entscheidung)	19.03.2026	Ö

### Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung Pragsdorf beauftragt den Bürgermeister einen Städtebaulichen Vertrag zur Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 "SO Freiflächen-PV-Anlage Pragsdorf" abzuschließen.

### Sachverhalt

Die Gemeinde kann Städtebauliche Verträge mit folgendem Gegenstand schließen:

- die Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch den Vertragspartner auf eigene Kosten; dazu gehört die Ausarbeitung der städtebaulichen Planung sowie aller erforderlichen Gutachten o.ä..

Der Vorhabenträger – Bachmaier Projekt GmbH, Wilhelm-Schiedermaier-Str. 2 in 84347 Pfarrkirchen – trägt alle anfallenden Kosten, die zur Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 "SO Freiflächen-PV-Anlage" erforderlich sind. Diese werden hauptsächlich durch das Ingenieurbüro Pongratz GmbH & Co. KG, Fünfleitener Str. 12, 84326 Kronleiten erarbeitet.

### Rechtliche Grundlagen

§ 11 BauGB (städtebaul. Vertrag)

### Finanzielle Auswirkungen

KEINE

### Anlage/n

1	ENTWURF-Städtebaulicher Vertrag (öffentlich)
---	--

**Städtebaulicher Vertrag  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8  
„SO Freiflächen-PV-Anlage Pragsdorf“**

zwischen

der Gemeinde Pragsdorf,  
vertreten durch das  
Amt Stargarder Land  
Mühlenstraße 30  
17094 Burg Stargard

vertreten durch den Bürgermeister, Herr R. Opitz  
sowie dem 1. stellv. Bürgermeister, Herr R. Lange

*- nachstehend „Gemeinde“ genannt -*

und

Bachmaier Projekt GmbH  
Wilhelm-Schiedermaier-Straße 2  
84347 Pfarrkirchen

vertreten durch den Geschäftsführer, Herrn M. Bachmaier

*- nachstehend „Vorhabenträger“ genannt –*

## Präambel

- A. Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf den im anliegenden Lageplan dargestellten Flächen in der Gemarkung Pragsdorf eine Photovoltaik-Freiflächen-Anlagen (PVA) zu errichten (Anlage 1).

Durch diesen städtebaulichen Vertrag soll ein Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 12 BauGB) für diese Fläche abgesichert, vorbereitet und durchgeführt werden, so dass eine geordnete landschaftlich vertretbare Einordnung des Vorhabens in das Gemeindegebiet erfolgt.

- B. Die Gemeinde Pragsdorf ermöglicht die Errichtung und den Betrieb einer Photovoltaik-Freiflächen-Anlage in der Gemarkung Pragsdorf. Das Bebauungsplangebiet befindet sich auf dem Flurstück 5, Flur 8 in der Gemarkung Pragsdorf.

Für die Nutzung der Fläche ist ein gesonderter Nutzungs-/Pachtvertrag mit dem Flächeneigentümer zu schließen und vorzulegen.

- C. Wesentliches Merkmal dieses Vertrages ist die grundsätzliche Übernahme der Kosten der mit dem Vertrag in Zusammenhang stehenden Leistungen durch den Vorhabenträger.

## § 1

### Art und Umfang des Vorhabens

- (1) Der Vorhabenträger beabsichtigt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Pragsdorf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 „SO Freiflächen-PV-Anlage Pragsdorf“. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist in der als Anlage 1 beigefügten Übersichtskarte dargestellt. Diese ist Vertragsbestandteil.
- (2) Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Schaffung von Baurecht für die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage.

## § 2

### Pflichten des Vorhabenträgers, Regelung der Kostenübernahme

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens der Gemeinde anfallenden Kosten zu übernehmen. Er wird auf eigene Kosten und in Abstimmung mit der Gemeinde die für die Bauleitplanung notwendigen Gutachten und Untersuchungen beschaffen.
- (2) Der Vorhabenträger überträgt die Erarbeitung des Bebauungsplanes einschließlich der erforderlichen grünordnerischen Ausgleichsmaßnahmen und die Betreuung des Verfahrens im Einvernehmen mit der Gemeinde an die PONGARTZ Ingenieurbüro GmbH & Co.KG und übernimmt alle damit im Zusammenhang stehende Kosten.

- (3) Der Vorhabenträger hat die Entwürfe der Planungen einschließlich Planzeichnung und Begründung, die Entwürfe des Umweltberichts und die Entwürfe zur Vorbereitung der Abwägung mit der Gemeinde abzustimmen. Bei der Erstellung der Unterlagen haben die bzw. die von ihm Beauftragten die Vorschriften und Regelungen zu beachten, die für die Gemeinde gelten.
- (4) Der Vorhabenträger wird nach Inkrafttreten des Plans das Monitoring entsprechend des Umweltberichts durchführen und gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen mit der Gemeinde abstimmen und auf seine Kosten durchführen.
- (5) Der Vorhabenträger übernimmt die Umsetzung der grünordnerischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in vollem Umfang. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen im Gebiet der Gemeinde realisiert werden.
- (6) Ergänzend zu diesem städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger, nach Feststellung des Vorentwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. Nr. 8 „SO Freiflächen-PV-Anlage Pragsdorf“, mit der Gemeinde Pragsdorf einen Durchführungsvertrag entspr. § 12 Abs. 1 S. 1 BauGB zur Realisierung und Durchführung der Vorhaben und Erschließungsmaßnahmen auf dem Gelände zu schließen.

### **§ 3 Pflichten der Gemeinde**

- (1) Die Gemeinde trägt nur die Kosten und den Aufwand, die im Zuge der Bauleitplanung in der eigenen (Amts-)Verwaltung anfallen.
- (2) Die Gemeinde erklärt sich bereit, dem Vorhabenträger während des Planverfahrens regelmäßig über den Stand des Verfahrens zu unterrichten und ihm Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange sowie Dritter zur Kenntnis zu geben.

### **§ 4 Planungshoheit**

Die Planungshoheit der Gemeinde wird durch diesen Vertrag nicht eingeschränkt. Ein Rechtsanspruch des Vorhabenträgers auf die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit einem bestimmten Inhalt besteht nicht.

### **§ 5 Rechtsfolge**

- (1) Bei ganz oder teilweiser Übertragung von Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung durch den Vorhabenträger verpflichtet sich dieser, die Übertragungsverträge so zu gestalten, dass der Übernehmende alle Rechte und Pflichten, die sich aus diesem Vertrag ergeben, übernehmen wird.

- (2) Die Absicht, die Pflichten aus dieser Vereinbarung zu übertragen, ist der Gemeinde schriftlich mitzuteilen und ein entsprechender Vertragsentwurf ist beizufügen. Die Gemeinde stimmt dem Übertragungsvertrag binnen 2 Wochen zu, sofern keine berechtigten Interessen entgegenstehen.

## **§ 6 Externe Beendigung des Vertrages**

Der Vertrag endet automatisch, sobald sich im Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zeigt, dass dieser keine Rechtskraft erlangen kann.

## **§ 7 Haftungsausschluss/Kostenregelung**

- (1) Eine Haftung der Gemeinde für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des Bauleitplanes sowie etwaige Folgemaßnahmen tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung des Bauleitplanes können Ansprüche an die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit bzw. Unwirksamkeit der Satzung über den Bebauungsplan im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

## **§ 8 Kündigung und Haftung**

- (1) Eine Kündigung dieses Vertrages kann – von beiden Vertragsparteien – nur erfolgen, wenn die Ausführung des Vertrages technisch und/oder rechtlich unmöglich ist und sich eine Anpassung aus diesem Grunde ausschließt; oder wenn innerhalb von 2 Jahren nach Vertragsschluss der Bebauungsplan nicht rechtsverbindlich in Kraft tritt.  
Die Kündigung ist schriftlich zu erklären. Auch für diesen Fall gilt die Haftungs- und Kostenregelung des § 7.
- (2) Die Gemeinde kann den Vertrag auch kündigen,
- wenn der Vorhabenträger den sich aus dem Vertrag ergebenden Pflichten trotz Mahnung mit Fristsetzung nicht nachkommt,
  - wenn er in besonders grobem Maße gegen Vertragspflichten verstößt oder
  - wenn über das Vermögen des Investors ein Insolvenzverfahren eröffnet bzw. Mangels Masse die Eröffnung abgelehnt wird.
- Auch in diesen Fällen ist die Kündigung schriftlich zu erklären und gilt die Haftungs- und Kostenregelung des § 7.

- (3) Eine Anpassung dieses Vertrages kann dann von den Vertragsparteien verlangt werden, wenn der Vorhabenträger oder die Gemeinde die technische Unmöglichkeit oder wirtschaftliche Unvertretbarkeit oder rechtliche Unzulässigkeit einer Maßnahme nachweisen, aber auch dann, wenn der festgesetzte vorhabenbezogener Bebauungsplan von dem in diesem Vertrag angenommenen Nutzungskonzept nicht nur unwesentlich abweicht.

Der Vorhabenträger oder die Gemeinde haben in diesem Falle den Nachweis zu erbringen, dass die vorgeschlagene alternative Maßnahme dem Vertragsziel gleichzeitig dient.

Die Vertragsanpassung bedarf der Schriftform.

## **§ 9**

### **Herausgabeanspruch, Urheberrecht**

- (1) Die von dem PONGRATZ Ingenieurbüro GmbH & Co.KG gefertigten Unterlagen und Pläne gehen in das Eigentum der Gemeinde über. Urheberrechte werden hierdurch nicht übertragen.

## **§ 10**

### **Schlussbestimmungen**

- (1) Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhalts. Die Vertragspartner verpflichten sich, durch Vereinbarung solche Bestimmungen durch gleichwertige gültige Vorschriften zu ersetzen.
- (2) Sollten bei der Durchführung des Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig werden, verpflichten sich die Vertragspartner, die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen. Das gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrages späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.
- (3) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen aus Beweisgründen der Schriftform. Die Schriftform ist mündlich nicht abdingbar. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen worden.
- (4) Erfüllungsort und Gerichtsstand ist das für die Gemeinde zuständige Gericht.
- (5) Der Vertrag wird zweifach ausgefertigt. Jede Vertragspartei erhält eine Ausfertigung.

## § 11 Wirksamwerden des Vertrages

Der Vertrag wird mit beidseitiger Unterschrift der Vertragspartner wirksam.

....., den .....

Für die Gemeinde:

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister  
R. Opitz

\_\_\_\_\_  
1. stellv. Bürgermeister  
R. Lange

....., den.....

Vorhabenträger:

\_\_\_\_\_  
Geschäftsführer  
M. Bachmaier

Anlage 1 – Flurkartenauszug:

