

*Betreff*  
**Städtebaulicher Vertrag zur Aufstellung des B-Planes Nr. 5  
"Sondergebiet Photovoltaik Georgendorf" der Gemeinde Pragsdorf**

<i>Sachbearbeitende Dienststelle:</i> Bau- und Ordnungsamt	<i>Datum</i> 05.09.2019
<i>Sachbearbeitung:</i> Tilo Granzow	
<i>Verantwortlich:</i> Herr Granzow	

<i>Beratungsfolge (Zuständigkeit)</i> Gemeindevertretung der Gemeinde Pragsdorf (Entscheidung)	<i>Sitzungstermin</i> 18.09.2019	<i>Status</i> Ö
---	-------------------------------------	--------------------

**Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung Pragsdorf beauftragt den Bürgermeister einen Städtebaulichen Vertrag zur Durchführung der Bauleitplanung abzuschließen.

**Sachverhalt:**

Die Gemeinde Pragsdorf kann Städtebauliche Verträge mit folgendem Gegenstand schließen:

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 die Trianel Energieprojekte GmbH & Co. KG, Krefelder Straße 203 in 52070 Aachen beauftragt auf seine Kosten zur Durchführung und Erarbeitung des B-Planes Nr. 5 „Sondergebiet Photovoltaik Georgendorf“ das Planungsbüro stadtbau.architekten<sup>nb</sup>, Architekt Lutz Braun, Johannesstraße 1 in 17034 Neubrandenburg.

**Rechtliche Grundlage:**

§ 11 BauGB (Städtebaulicher Vertrag)

**Haushaltsrechtliche Auswirkungen:**

keine

**Anlagen:**

Städtebaulicher Vertrag

Ralf Opitz  
Bürgermeister

gez. Lorenz  
Bürgermeister der  
geschäftsführenden  
Gemeinde

**Städtebaulicher Vertrag  
Bebauungsplan Nr. 5  
„Sondergebiet Photovoltaik Georgendorf“**

zwischen

der Gemeinde Pragsdorf  
über  
Amt Stargarder Land  
Mühlenstraße 30  
17094 Burg Stargard

vertreten durch den Bürgermeister Herrn Ralf Opitz

und

dem 1. stellv. Bürgermeister Herrn Rüdiger Lange

- nachstehend „Gemeinde“ genannt -

und

Trianel Energieprojekte GmbH & Co. KG  
Krefelder Straße 203  
52070 Aachen

vertreten durch den Prokuristen Andreas Lemke

- nachstehend „Vorhabenträger“ genannt -

## **Präambel**

- A. Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf den im anliegenden Lageplan dargestellten Flächen in der Gemeinde Pragsdorf Photovoltaikanlagen zu errichten (Anlage 1).

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

Die Gemeinde Pragsdorf ermöglicht die Errichtung und den Betrieb von Photovoltaikanlagen in Georgendorf. Das Bebauungsplangebiet befindet sich auf den Flurstücken 16/7 und 35/2 der Flur 2 in der Gemarkung Georgendorf.

Eigentümer der o. g. Flurstücke ist die Castus Besitz und Verwaltungs GmbH & Co.KG, An der Dornbuschmühle 9, 16269 Bliesdorf.

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

## **§ 1**

### **Gegenstand des Vertrages**

1. Der vorliegende städtebauliche Vertrag regelt gemäß § 11 Baugesetzbuch die Vorbereitung und Durchführung der Erschließung auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 5 „Sondergebiet Photovoltaik Georgendorf“.
2. Er regelt darüber hinaus, in welchem Umfang Kosten des Vorhabens vom Vorhabenträger übernommen werden, insbesondere für die Planungsleistungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Sondergebiet Photovoltaik Georgendorf“.
3. Die Zuständigkeit der Gemeinde für die förmliche Planaufstellung des Gebietes wird durch diesen Vertrag nicht berührt.

## **§ 2**

### **Art und Umfang von Planungsleistungen, Ausgleichsmaßnahmen und von Erschließungsanlagen**

1. Der Bebauungsplan Nr. 5 ist auf Grundlage der einschlägigen Gesetze und Richtlinien (BauGB, BauNVO, Plan ZVO sowie den entsprechenden

landes- und kommunalrechtlichen Vorschriften und Regelungen) zu erarbeiten.

2. Der Vorhabenträger übernimmt, in Abstimmung mit der Gemeinde, die Planung, Vermessung und Herstellung der für die Erschließung der Grundstücke erforderlichen Bauleitplanungen, Ausgleichsmaßnahmen und Erschließungsanlagen zum Bebauungsplan Nr. 5 „Sondergebiet Photovoltaik Georgendorf“, insbesondere werden die Leistungen wie folgt vereinbart:

a) Die Planungsleistungen nach diesem Vertrag umfassen die Erarbeitung der erforderlichen Planunterlagen, auf deren Grundlage die Gemeinde die Satzung zum Bebauungsplan beschließen kann. Die Entwürfe der Planung einschließlich Planzeichnung und Begründung, die Entwürfe des Umweltberichtes und die Entwürfe zur Vorbereitung der Abwägung sind mit der Gemeinde abzustimmen. Bei der Erstellung der Unterlagen haben der Vorhabenträger bzw. die von ihm beauftragten die Vorschriften und Regelungen zu beachten, die für die Gemeinde gelten.

b) Herstellung von Ausgleichs- und Kompensationsflächen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes. Für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen werden folgende Vertragstermine vereinbart:

Nr. 1) Beginn der Ausführung der Erschließungsmaßnahmen spätestens 6 Monate nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans Nr. 5.

Nr. 2) Die endgültige Fertigstellung der Erschließungsanlagen spätestens 12 Monate nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans Nr. 5.

Die Grundlage bilden die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Kosten der Herstellung übernimmt der Vorhabenträger. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen im Gebiet der Gemeinde realisiert werden.

c) Über die Herstellung der Anlagen zur Trinkwasser-, Fernwärme, Gasenergie, Elektroenergie und Kabelfernsehversorgung sowie Regen- und Schmutzwasserentsorgung sind vom Vorhabenträger mit den entsprechenden Versorgungsunternehmen gesonderte Verträge zu schließen. Die Kosten trägt der Vorhabenträger.

d) Mutterboden, der bei der Errichtung der Erschließungsanlagen im Erschließungsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Seine Verwertung außerhalb des Erschließungsgebietes und der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe ist nur in begründeten Ausnahmefällen möglich und bedarf der Zustimmung

der Gemeinde. Einbauprojekte für Mutterboden bzw. Erdmassen sind rechtzeitig mit der Gemeinde abzustimmen. Für das gesamte Erschließungsgebiet ist hierzu bei Erfordernis eine Erdmassenausgleichsbilanz auszuarbeiten.

- e) Sicherung und Bergung eventueller archäologischer Funde in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege. Die Kosten trägt der Vorhabenträger.
  - f) Für den Fall, dass eine nach den Festlegungen des zu erstellenden Bebauungsplanes errichtete Photovoltaikanlage durch den Vorhabenträger / Investor dauerhaft nicht mehr genutzt wird bzw. die Genehmigung zum Betrieb der Photovoltaikanlage endet oder entzogen wird – nach aktuell vorliegender Genehmigung ist diese für 20 Jahre erteilt –, verpflichtet sich dieser bereits heute, die Anlage und die mit der Anlage verbundenen Nebenanlagen, wie Trafo, Versorgungsleitungen für die Stromeinspeisung, Wege, Einfriedung, etc. auf eigene Kosten zu beseitigen.
  - g) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Anforderungen des anstehenden Brandschutzes bei der Anlagenplanung, bei der Errichtung und bei der Anlagenbetriebebung zu erfüllen und auf seine Kosten herzustellen. Er erbringt den geforderten Feuerwehrplan, der durch die entsprechende Stelle beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (Fachbereich Ordnung und Sicherheit) und der Feuerwehr Pragsdorf zu bestätigen ist. Insbesondere werden die Fragen zum Löschwasser, zu Brandschutzstreifen und zur Haftung geklärt.
3. Die Gemeinde erklärt ihr Einverständnis, dass die Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 5 einschließlich notwendiger Fachbeiträge und -gutachten durch das vom Vorhabenträger beauftragte Planungsbüro stadtbau.architekten<sup>nb</sup>, Architekt Lutz Braun, Johannesstraße 1 in 17034 Neubrandenburg erfolgt. Die Leistungsfähigkeit des Planungsbüros gilt als durch die Gemeinde anerkannt.
4. Der Vorhabenträger bzw. die von ihm beauftragten Planungsbüros verpflichten sich, mit den jeweils zuständigen Stellen des Amtes vertrauensvoll zusammenzuarbeiten.  
Das Amt Stargarder Land gewährt dem Vorhabenträger und dem beauftragten Planungsbüro in jeder Phase des Planverfahrens die erforderliche Unterstützung, insbesondere werden dem Vorhabenträger oder dem beauftragten Planungsbüro durch das Amt alle dafür notwendigen Unterlagen zum Sachverhalt - soweit erforderlich - zur Verfügung gestellt.

### **§ 3**

#### **Finanzierung der Baumaßnahmen und der Planung**

1. Der Vorhabenträger trägt die Kosten, die für die Erschließung des Vertragsgebietes anfallen und verpflichtet sich, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erforderlichen Kosten zu übernehmen. Der Vorhabenträger wird auf eigene Kosten und in Abstimmung mit dem Amt die für die Bauleitplanung des Vorhabens notwendigen Gutachten und Untersuchungen (Umweltbericht u. a.) beschaffen.
2. Die Beteiligung der Gemeinde an den Erschließungskosten als Grundstückseigentümer der im Bebauungsplangebiet erforderlichen Grün- und Kompensationsflächen ist ausgeschlossen.

### **§ 4**

#### **Kündigung und Nachbesserung**

1. Der Vorhabenträger ist berechtigt, den Vertrag zu kündigen, wenn der Bebauungsplan nicht zur Durchführung gelangen kann und er die Gründe dafür nicht gesetzt hat.
2. Die Gemeinde ist zur Kündigung berechtigt, wenn der Vorhabenträger nicht innerhalb von 2 Jahren nach Vorliegen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes mit den Bauarbeiten begonnen hat, im Übrigen zu jeder Zeit, wenn Umstände bekannt werden, die ein Festhalten an diesen Vertrag billigerweise nicht mehr als zumutbar erscheinen lassen.
3. Eine Kündigung des Vertrages kann – von beiden Vertragspartei – nur erfolgen, wenn die Ausführung des Vertrages technisch und/oder rechtlich unmöglich ist und sich eine Anpassung aus diesem Grunde ausschließt.
4. Eine Nachbesserung des Vertrages kann nur erfolgen, wenn der Vorhabenträger nachweist, dass Festsetzungen im Bebauungsplan und im Umweltbericht einschließlich der Begründung und Erläuterung aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht umsetzbar sind. Dies gilt jedoch nicht für unwesentliche Änderungen, welche die städtebaulichen Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 5 nicht berühren.
5. Kündigungen sind durch schriftliche Erklärung gegenüber dem anderen Vertragspartner auszuüben.

## **§ 5**

### **Haftungsausschluss/Kostenregelung**

1. Eine Haftung der Gemeinde für etwaige Aufwendungen des Investors, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Bauleitpläne sowie etwaige Folgemaßnahmen tätig, ist ausgeschlossen.
2. Für den Fall der Aufhebung der Bauleitpläne 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.

## **§ 6**

### **Herausgabeanspruch, Urheberrecht**

Die von der Firma stadtbau.architekten<sup>nb</sup>, Architekt Lutz Braun, Johannesstraße 1 in 17034 Neubrandenburg gefertigten Unterlagen und Pläne gehen in das Eigentum der Gemeinde über. Urheberrechte werden hierdurch nicht übertragen.

## **§ 7**

### **Schlussbestimmungen**

1. Der Vertrag ist 2-fach ausgefertigt. Nebenabreden bestehen nicht. Die Gemeinde Pragsdorf und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
2. Der Vorhabenträger ist berechtigt, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten nach Zustimmung der Gemeinde einem Dritten weiterzugeben bzw. zu übertragen. Die Zustimmung der Gemeinde kann nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinen Rechtsnachfolgern weiterzugeben. Er wird diese außerdem verpflichten, die zu übernehmenden Verpflichtungen ihrerseits an eventuelle Rechtsnachfolger weiterzugeben.
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 ursprünglich gewollten Sinn und Zweck dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Änderungen, Ergänzungen, Aufhebung oder Übertragung dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

4. Der Vorhabenträger stellt sicher, dass das Amt Stargarder Land alle relevanten Unterlagen in ausreichender Anzahl, Form und Qualität sowie termin- und fristgerecht erhält.

**§ 8**  
**Wirksamwerden des Vertrages**

Der Vertrag wird mit beidseitiger Unterschrift der Vertragspartner wirksam.

Pragsdorf, den .....

Für die Gemeinde:

.....

Ralf Opitz  
Bürgermeister

.....

Rüdiger Lange  
1. Stellvertretender Bürgermeister

Aachen, den .....

Für den Vorhabenträger:

.....

Andreas Lemke  
Prokurist



— — — Geltungsbereich des Bebauungsplanes

**Bebauungsplan Nr. 5  
"Sondergebiet Photovoltaik Georgendorf"  
der Gemeinde Pragsdorf**

**Anlage zum Aufstellungsbeschluss  
Lage der Fläche im Gemeindegebiet**

Flur: 2  
Flurstücke: 16/7, 35/2  
Gemarkung: Georgendorf  
Flächengröße: ca. 92.770 m<sup>2</sup> (ca. 9,28 ha)

Maßstab: unmaßstäblich  
Datum: 01.07.2019