



öffentliche Sitzungsvorlage

Stadtrat am 30.01.2025

Amt: 60 Bauverwaltungs- und Bauordnungsamt
Verantwortlich: Maximilian Bodenmüller, Leiter Amt 60
Vorlagennummer: 2025/60/824

TOP 5

Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan „Heisinger Straße für das Gebiet zwischen der Autobahn A7 und der Kaufbeurer/Leubaser Straße, beiderseits der Heisinger Straße – 3. Änderung SO Photovoltaik,, Beschluss

Sachverhalt:

A) Inhalte des städtebaulichen Vertrags

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Heisinger Straße“ Nr. 709-3 für den Bereich zwischen der Autobahn A7 und der Kaufbeurer Straße / Leubaser Straße, beiderseits der Heisinger Straße, wurde von der Verwaltung der Entwurf eines städtebaulichen Vertrags mit den künftigen Erschließungsträgern erarbeitet. Dieser bedarf, da er die Verpflichtung zu Grundstücksübertragungen regelt, der notariellen Beurkundung.

1. Gegenstand des Vertrags:

a)

Im Plangebiet mit einer Fläche von ca. 49.032 m² gilt derzeit in einem Teilbereich noch der Bebauungsplan „Heisinger Straße 1. Änderung“ Nr. 709-1. Dieser setzt dort derzeit Gewerbefläche sowie Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft fest. Der bereits bestehende Bebauungsplan wird nun überschrieben, wobei die Festsetzungen zur Gewerbefläche weitgehend übernommen werden.

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird zum einen die Baurechtschaffung für ein an das bereits bestehende Gewerbegebiet anschließendes Gewerbegebiet angestrebt. Diese Baurechtschaffung dient der Sicherung und Stärkung der Wirtschaftskraft und Infrastruktur der Stadt Kempten und ist somit vorrangig unter dem Gesichtspunkt des Erhalts und der Verbesserung der Erwerbsstruktur für die einheimische Bevölkerung sowie dem Erhalt und Ausbau von Arbeitsplätzen zu sehen.

Die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage mit voraussichtlich ca. 6.000 kWp und einer geplanten Nutzungsdauer von 30 Jahren zum anderen entspricht den Forderungen des Landesentwicklungsplanes, die Versorgung der Bevölkerung und Wirtschaft mit Energie insbesondere aus erneuerbaren Energien durch den im überragenden öffentlichen Interesse liegenden und der öffentlichen Sicherheit dienenden

Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur sicherzustellen.

Mit dem städtebaulichen Vertrag verpflichten sich die Erschließungsträger zur erstmaligen Herstellung der Erschließungsanlagen in eigenem Namen und auf eigene Rechnung. Die Erschließung umfasst dabei insbesondere die direkte Anbindung des Erschließungsgebiets an die Heisinger Straße. Die bestehende Einmündung zu einem bereits bestehenden Wirtschaftsweg soll als Zufahrt verwendet werden.

Die Erschließungskosten werden auf ca. € 450.000,00 brutto geschätzt.

b)

Der städtebauliche Vertrag enthält im Folgenden die üblichen Vertragsbestimmungen zu Planung, Ausschreibung, Vergabe, Bauleitung, Baudurchführung, Öffentlichkeitsarbeit, Gewährleistung, Gefahrtragung, Verkehrssicherung und Haftung sowie Abnahme.

c)

Die Erschließungsträger verpflichten sich ferner, das Eigentum an den öffentlichen Verkehrsflächen der Stadt zu übertragen. Die Stadt wird an die sie übergebenen öffentlichen Verkehrsflächen für den öffentlichen Verkehr widmen.

2. Regelungen zur Bauausführung:

a) Energiekonzept und Umweltbelange

Die Erschließungsträger verpflichten sich, für die neu zu errichtenden Gebäude im Plangebiet die Energiestandards des GEG 2024 einzuhalten. Der Nachweis ist zum Zeitpunkt des Baubeginns zu erbringen; die fachgerechte Durchführung ist nach Errichtung der Gebäude nachzuweisen. Die Verwendung ökologischer und regionaler Baustoffe ist zu bevorzugen. Die Dachflächen sind in Anwendung des Art. 44a BayBO in angemessener Auslegung mit Photovoltaik zu belegen.

b) Maßnahmen für den Naturschutz

Das Vorhaben löst einen Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 22.142 Wertpunkten aus.

Der Ausgleich erfolgt auf einer externen Ausgleichsfläche. Der Bedarf wird über die im Eigentum des Herrn Walter Bodenmüller stehende Fläche Flurstück Nr. 291/2, Gemarkung Lauben, gedeckt.

Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen werden im Umweltbericht detailliert beschrieben.

Alle Maßnahmen auf der externen Ausgleichsfläche sind von den Erschließungsträgern auf eigene Kosten durchzuführen, inklusive der Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege. Der Fertigstellungstermin ist mit der UNB abzustimmen, hat jedoch spätestens mit Beginn der Vegetationsperiode, die auf die Bezugsfertigkeit der Hochbaumaßnahmen folgt, zu erfolgen.

Die Erschließungsträger verpflichten sich gegenüber der Stadt, spätestens bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans an den Ausgleichsflächen beschränkt persönliche Dienstbarkeiten und Reallasten zum Zweck der Sicherung des ökologischen Ausgleichs beizubringen.

Zur Sicherung der Verpflichtung zur fristgerechten Beibringung und Bewilligung der Dienstbarkeit und Reallast bezüglich der externen Ausgleichsfläche versprechen die Erschließungsträger der Stadt eine Vertragsstrafe in Höhe von € 25.000,00 für jeden Fall der Zuwiderhandlung bzw. nicht fristgerechten Beibringung.

c) Schutz des Baumbestandes

Den Erschließungsträgern werden umfangreiche Maßnahmen zum Schutz der vorhandenen Bäume im Plangebiet auferlegt. Die im Plangebiet befindlichen Bäume sind im Rahmen der Baumaßnahmen soweit als möglich zu erhalten und durch Baumschutzzäune, Wurzelvorhänge, Wurzelsuchgräben und -sondierungen zu schützen; daneben haben die Erschließungsträger auf eigene Kosten eine qualifizierte Fachfirma und einen Baumschutzsachverständigen mit der Durchführung dieser Maßnahmen und der Dokumentation und Versorgung etwaiger Verletzungen zu beauftragen. Nach Fertigstellung des Vorhabens ist auf Kosten der Erschließungsträger eine abschließende Begutachtung durchzuführen, die eventuelle Schäden und Wertminderungen untersuchen wird. Bei Beschädigung sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Für schuldhaft schwerwiegende Verletzungen dieser Vereinbarung ist eine Vertragsstrafe geschuldet. Ferner werden Neuanpflanzungen sowie deren Fertigstellung-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege geschuldet.

d) Artenschutz

Auch bezüglich des Artenschutzes werden Regelungen wie insekten- und fledermausfreundliche Gestaltung von Beleuchtungsanlagen getroffen.

e) Rückbauverpflichtung

Die Erschließungsträger verpflichten sich, die Freiflächenphotovoltaikanlage zurückzubauen bzw. zurückbauen zu lassen, wenn diese nicht betrieben bzw. der Betrieb aufgegeben wird. Der Vertrag definiert insoweit die Begriffe des „Betriebs“ und der „Betriebsaufgabe“. Nach erfolgtem Rückbau ist der ursprüngliche Zustand des Grundstücks wiederherzustellen. Die Stadt erhält ein Recht zur Ersatzvornahme, so die Erschließungsträger dieser Rückbau- und Wiederherstellungspflicht nicht bzw. nicht vollständig nachkommen.

3. Sicherheitsleistungen

a) Vertragserfüllungsbürgschaft

Zur Sicherung der vertragsgemäßen Erfüllung aller von den Erschließungsträgerin zu erbringenden Leistungen ist an die Stadt eine Sicherheit in Höhe von € 540.000,00 durch Übergabe einer unbefristeten, selbstschuldnerischen, mit dem Verzicht auf die Einreden der Anfechtbarkeit, der Aufrechenbarkeit und der Vorausklage sowie auf das Recht zur Hinterlegung ausgestalteten Bürgschaft eines deutschen Kreditinstituts oder Versicherers zu stellen. Nach Abnahme der Leistungen ist eine Gewährleistungssicherheit in Höhe von % 5 dieser Summe für die Dauer der Gewährleistung zu stellen.

b) Grundschuld

Zur Absicherung der Kostentragungspflicht bezüglich der vertraglich vereinbarten Rückbau- und Wiederherstellungspflicht leisten die Erschließungsträger der Stadt eine Sicherheit durch Bestellung einer Grundschuld.

4. Schlussbestimmungen

Der Vertrag enthält die üblichen Vertragsbestimmungen bezüglich Vertragsstrafen, Planungsfreiheit und Haftungsausschluss, Rechtsnachfolge und Haftungsübernahme, Mediation, Rücktritt- und Kündigungsrecht, Verschwiegenheitsverpflichtung und

Datenschutz, Ausfertigung und Kosten sowie „Sonstigem“ und der notariellen Beurkundung.

B) Beschluss zum städtebaulichen Vertrag

Dem Abschluss des städtebaulichen Vertrags in der vorgestellten Fassung vom 28.01.2025 für das Projekt „Heisinger Straße – Sondergebiet Photovoltaik“ im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 709-3 „Heisinger Straße – 3. Änderung Sondergebiet Photovoltaik“ mit den Erschließungsträgern wird zugestimmt.

Anlagen:

- Präsentation
- Entwurf zum städtebaulichen Vertrag in der Fassung vom 28.01.2025