



öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 17.07.2025

Amt: 60 Bauverwaltungs- und Bauordnungsamt
Verantwortlich: Maximilian Bodenmüller, Leiter Amt 60
Vorlagennummer: 2025/60/862

TOP 2

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6017 "Sondergebiet Freiflächen-PV-Anlage Öschberg" Gutachten

Sachverhalt:

Inhalte des Durchführungsvertrags

Der Durchführungsvertrag ist konstitutiver Bestandteil des in § 12 BauGB normierten Instrumentariums und für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan somit zwingend erforderlich. Daher wurde im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Sondergebiet Freiflächen-PV-Anlage Öschberg“ im Bereich nördlich Elmatried, südlich Dottenried, östlich der Straße Öschberg und westlich Schwarzen von der Verwaltung ein Durchführungsvertrag erarbeitet. Nach den Vorschriften des BauGB hat sich die Vorhabenträgerin auf der Grundlage der mit der Stadt abgestimmten Entwurfs zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten zu verpflichten.

Wesentlicher Inhalt des Durchführungsvertrages ist die Beschreibung des Vorhabens und die Durchführungsverpflichtung. Von Bedeutung sind weiterhin insbesondere die Regelungen des Vertrages bezüglich der Vertragsfristen, der Bauausführung, der Rückbauverpflichtung, der Schutzmaßnahmen (Neupflanzungen, Entwicklung extensives Grünland) sowie der Vertragsstrafen und Sicherheitsleistung.

1. Beschreibung des Vorhabens

Das Plangebiet ist momentan als landwirtschaftlich genutzte Außenbereichsfläche zu qualifizieren. Von der rund 8 ha großen Fläche sollen ca. 3 ha mit Modulen (rund 7 MWp) überbaut werden. Eine Kombination mit landwirtschaftlicher Nutzung ist vorgesehen.

2. Durchführungsverpflichtungen

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, den vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben spätestens 6 Monate nach Inkrafttreten des vBP einzureichen.

Spätestens 18 Monate nach dem Vorliegen der Bestandskraft der Baugenehmigung verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, mit dem Bau zu beginnen.

Insgesamt ist das Vorhaben innerhalb von 2 Jahren nach Vorliegen der Bestandskraft der Baugenehmigung fertigzustellen.

Werden die vereinbarten oder einvernehmlich verlängerten Fristen nicht eingehalten, wird eine Vertragsstrafe von € 20.000,00 für jeden Fall der Fristüberschreitung fällig. Die Vertragsstrafe wird jedoch nur fällig, wenn die Vorhabenträgerin das Nichteinhalten zu vertreten hat, wobei leichte Fahrlässigkeit nicht ausreicht. Nicht zu vertreten sind dabei insbesondere alle Fälle höherer Gewalt.

3. Erschließungsanlagen

Nach derzeitigem Stand sind im öffentlichen Straßenraum keine baulichen Maßnahmen erforderlich.

4. Bauausführung

Die Freiflächen-PV-Anlage wird entsprechend dem Vorhaben und Erschließungsplan sowie dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan errichtet und betrieben.

Bei Nichtbetrieb bzw. Betriebsaufgabe verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, die Anlage auf eigene Kosten zurückzubauen. Nach erfolgtem Rückbau ist das Vorhabengrundstück einer landwirtschaftlichen Bodennutzung zuzuführen. So die Vorhabenträgerin mit dem Rückbau und / oder der Herstellung der Dauergrünlandnutzung in Verzug kommen sollte, hat die Stadt das Recht zur Ersatzvornahme.

5. Neupflanzungen - Pflege

Angrenzend an die Einfriedung ist eine Hecke zu pflanzen und zu pflegen.

Als Entwicklungsziel der Fläche selbst ist ein extensiv gepflegtes, artenarmes Grünland festgelegt.

6. Sicherheit (Absicherung der Rückbauverpflichtung)

Zur Sicherung der Rückbau- und Herstellungsverpflichtung bzw. der Ersatzvornahme ist die Erbringung einer Sicherheit in Höhe von € 192.900,00 durch eine unbefristeten selbstschuldnerischen, mit dem Verzicht auf das Recht zur Hinterlegung ausgestaltete Bürgschaft vorgesehen. Ein Wechsel auf eine Sicherung über eine Grundschuldbestellung wird ermöglicht.

7. sonstige Vertragsbestandteile /Schlussbestimmungen

Der Durchführungsvertrag enthält darüber hinaus die üblichen Vertragsbestimmungen bezüglich Vertragsstrafen, Wirksamwerden des Vertrags, Wechsel der Vorhabenträgerschaft, Rücktrittsrecht der Vorhabenträgerin, Kündigung, Aufhebung der Satzung, Vertragsfristen und Schlussbestimmungen.

Gutachten:

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Abschluss des Durchführungsvertrages für das Projekt „Freiflächen-PV-Anlage Öschberg“ betreffend den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6017 „Sondergebiet Freiflächen-PV-Anlage Öschberg“ mit der Vorhabenträgerin in der vorgestellten Fassung vom 17.07.2025 wird zugestimmt.

Anlagen:

- Präsentation
- Durchführungsvertrag (liegt einseitig unterzeichnet der Verwaltung vor)