

NACHTRAG ZUM DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

ZUM

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

Nr. 6017

„Sondergebiet Freiflächen-PV-Anlage-Öschberg“

im Bereich

**nördlich Elmatried, südlich Dottenried, östlich der Straße Öschberg
und westlich Schwarzen**

zwischen der

Stadt Kempten (Allgäu),
vertreten durch den Oberbürgermeister Herr Thomas Kiechle,
Rathausplatz 22, 87435 Kempten (Allgäu)

– im Folgenden “Stadt” genannt –

und

der Öschberg r. E. GmbH & Co.KG [AG Kempten HRA 11517],
vertreten durch die Öschberg Verwaltungs GmbH [AG Kempten, HRA 17662],
diese vertreten durch den Geschäftsführer Herr Franz Prestel, Öschberg 41, 87439
Kempten

– im Folgenden “Vorhabenträgerin” genannt –

über das Projekt „Sondergebiet Freiflächen-PV-Anlage-Öschberg“ [Flurstücke 1110, 1110/6,
Gemarkung Sankt Lorenz, Stadt Kempten].

INHALTSVERZEICHNIS

PRÄAMBEL

TEIL I – VORHABEN

- § 1 Gegenstand des Vertrages
- § 2 Grundlagen des Vertrages
- § 3 Beschreibung des Bauvorhabens
- § 4 Baubeginn und Durchführungsfrist

TEIL II - BAUAUSFÜHRUNG

- § 5 Bauausführung und Rückbauverpflichtung

Teil III – SICHERHEITEN

- § 6 Sicherheiten, Bürgschaft, Baufreigabe
- § 7 Vertragsstrafen

TEIL IV – SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- § 8 Wirksamwerden des Vertrages, Planungsfreiheit und Haftungsausschluss
- § 9 weitere Regelungen

PRÄAMBEL

Die vertragsgegenständlichen Grundstücke Fl.Nr. 1110 und 1110/6, jeweils Gemarkung Sankt Lorenz, Stadt Kempten, sind Bestandteil des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6017 „Sondergebiet Freiflächen-PV-Anlage-Öschberg“ der kreisfreien Stadt Kempten (Allgäu). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan betrifft ein Gebiet mit einer Fläche von ca. 8 ha.

Mit zwischen den Vertragsparteien am 14.07./29.07.2025 geschlossenen Durchführungsvertrag verpflichtete sich die Vorhabenträgerin, auf einem Teil der vorstehend genannten Flächen eine Freiflächen-Photovoltaik-Anlage zu errichten.

In § 1 Absatz 4 dieses Durchführungsvertrages stellten die Vertragsparteien klar und waren sich einig, dass der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan als SO 1.2 festgesetzte bzw. dargestellte Batteriespeicher ebenso wie die Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge inklusive Stellplätze nicht Gegenstand des Durchführungsvertrags vom 14.07./29.07.2025 war. Insoweit wurde von § 12 Abs. 3a BauGB Gebrauch gemacht.

Mit diesem Nachtrag zum Durchführungsvertrag vom 14.07./29.07.2025 soll nunmehr Baurecht für den oben genannten Batteriespeicher entstehen.

Die im Durchführungsvertrag vom 14.07./29.07.2025 geschlossenen Vereinbarungen behalten ihre Gültigkeit und finden, so nachfolgend nichts Abweichendes vereinbart wird, auch auf diese Nachtragsvereinbarung Anwendung.

Vor diesem Hintergrund vereinbaren die Vertragsparteien was folgt:

TEIL I - VORHABEN

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist die Errichtung eines Batteriespeichers mit einer Leistung von ca. 4 – 6,1 MW entsprechend der als **Anlage 1** beigefügten Planung, wie im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6017 bzw. dem zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehen.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst alle Grundstücke insoweit, als sie innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 6017 „Sondergebiet Freiflächen-PV-Anlage-Öschberg“ liegen.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das Vorhaben „Batteriespeicher“ im Vertragsgebiet nach Maßgabe dieses Vertrages sowie der dazugehörigen Anlagen und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 6017 auf eigene Kosten und zu den vereinbarten Terminen durchzuführen. Die Durchführung umfasst die Planung und vollständige mangelfreie Umsetzung und Herstellung des gesamten Vorhabens und Vertragsgegenstands.

§ 2 Grundlagen des Vertrages

Grundlagen dieses Vertrages sind

- **Anlage 1:** Planzeichnung „Module Bauantrag mit Batteriespeicher“
- Durchführungsvertrag vom 14.07./29.07.2025
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6017 „Sondergebiet Freiflächen-PV-Anlage-Öschberg“

§ 3 Beschreibung des Bauvorhabens

Gegenstand des Bauvorhabens auf den Grundstücken Flurstück 1110 und 1110/6, je Gemarkung Sankt Lorenz, ist die Errichtung eines Batteriespeichers mit einer voraussichtlichen Leistung von ca. 4 – 6,1 MW. Maßgebend sind dieser Vertrag samt seinen Anlagen, insbesondere die Festsetzungen, Hinweise und örtlichen Bauvorschriften im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6017 sowie der zugehörige und der Vorhaben- und Erschließungsplan, ferner der Durchführungsvertrag vom 14.07./29.07.2025. Die detaillierte Darstellung des Objektes ergibt sich aus der **Anlage 1** dieses Vertrages.

§ 4 Baubeginn und Durchführungsfrist

- (1) Die Vorhabenträgerin reicht den vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag entsprechend der Bauvorlagenverordnung und den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung spätestens **6 (sechs) Monate** nach Abschluss dieser Nachtragsvereinbarung bei der Stadt ein. Soweit ein Genehmigungsfreistellungsverfahren in Betracht kommt und die Vorhabenträgerin davon Gebrauch machen möchte, sind die genannten Unterlagen für dieses Verfahren binnen genannter Frist einzureichen.

Die Vorhabenträgerin wird darüber hinaus Mehrfertigungen von Plänen bzw. Sonderpläne, die für die Beurteilung des Vorhabens in den städtischen Gremien erforderlich sind, zur Verfügung stellen.

- (2) Spätestens **18 (achtzehn) Monate** nach dem Vorliegen der Bestandskraft der Baugenehmigung wird die Vorhabenträgerin mit dem Bau beginnen. Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, ihre Möglichkeiten zur Erlangung der Bestandskraft der Baugenehmigung im vorgenannten Sinne vollständig und ohne Verzug auszuschöpfen.

- (2.1) Sollte ein Genehmigungsfreistellungsverfahren durchgeführt werden (Art. 58 BayBO), beginnt die Frist nach Absatz 2 mit Zugang des Schreibens der Stadt bei der Vorhabenträgerin, dass kein Genehmigungsverfahren durchgeführt wird.
- (2.2) Kommt es hingegen zu einer Genehmigungsfiktion nach Art. 68 Abs. 2 BayBO, tritt hinsichtlich des Fristbeginns nach Absatz 2 die Fiktion an die Stelle der Baugenehmigung.

- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das Vorhaben innerhalb von **2 (zwei) Jahren** nach Vorliegen der Bestandskraft der Baugenehmigung fertigzustellen. Die Absätze 2.1 und 2.2 gelten entsprechend.

Das Vorhaben ist fertiggestellt, wenn der gesamte Vertragsgegenstand vollständig und – zumindest bautechnisch und baurechtlich, im Übrigen nach den Vorgaben dieses Vertrages und seinen Anlagen – mangelfrei hergestellt und umgesetzt ist, und alle notwendigen Anzeigen und Bescheinigungen bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt vorliegen (insb. auch die Nachweise zu Standsicherheit und Brandschutz). Auf die einschlägigen Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung wird Bezug genommen.

- (4) So die in den Absätzen 2 und 3 vereinbarten Fristen für Baubeginn und Fertigstellung seitens der Vorhabenträgerin aus von ihr nicht zu vertretenden Gründen nicht eingehalten werden können, sind sich die Vertragsparteien darüber einig, dass insoweit Gespräche aufzunehmen sind.
- (5) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben kann, wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der in den Absätzen 2 und 3 vereinbarten oder innerhalb der nach Absatz 4 verlängerten Fristen durchgeführt wird. Die Vorhabenträgerin kann in diesem Fall keine Ansprüche auf Grund der Aufhebung gegen die Stadt geltend machen.

- (6) Zur Absicherung der Bauantragstellung, des Baubeginns und der Durchführungsfrist vereinbaren die Parteien Vertragsstrafen gemäß § 7 Abs. 1 Ziff. 1. 1. bis 1. 3. dieses Vertrags.

TEIL II –BAUAUSFÜHRUNG

§ 5 Bauausführung und Rückbauverpflichtung

- (1) Der Batteriespeicher wird entsprechend den Plan- und Textfestsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplans planerisch zur Baugenehmigungsreife entwickelt und nach den gesetzlichen Vorgaben der BayBO und den anerkannten Regeln der Technik errichtet und betrieben.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die für den Betrieb und die Nutzung eines Batteriespeichers auf den Grundstücken FlNrn. 1110 und 1110/6, je Gemarkung Sankt Lorenz, dort errichteten baulichen Anlagen einschließlich Nebenanlagen innerhalb einer Frist von 12 Monaten auf eigene Kosten zurückzubauen bzw. zurückbauen zu lassen, wenn der Großbatteriespeicher nicht betrieben oder der Betrieb aufgegeben wird. Ein Betrieb des Großbatteriespeichers ist nur anzunehmen, wenn spätestens 12 Monate nach Ablauf der in § 4 Abs. 2 bis 4 jeweils einschlägigen Frist erstmals Strom in den Großbatteriespeicher eingespeist und dort gespeichert wird. Eine Betriebsaufgabe liegt vor, wenn über einen Zeitraum von 12 Monaten keine Stromspeicherung mehr erfolgt oder eine dauerhafte Stilllegung gegenüber der Stadt erklärt wurde.

Die Vorhabenträgerin hat der Stadt die erstmalige Stromspeicherung sowie eine etwaige Betriebsaufgabe unverzüglich anzuzeigen.

Nach erfolgtem Rückbau ist das Vorhabengrundstück einer landwirtschaftlichen Bodennutzung zuzuführen, wobei die ersten fünf Jahre nach erfolgtem Rückbau eine landwirtschaftliche Dauergrünlandnutzung vorzunehmen ist.

- (3) Sollte die Vorhabenträgerin mit dem Rückbau und / oder der Herstellung der Grünlandnutzung in Verzug kommen und auch nach angemessener Nachfristsetzung durch die Stadt der Batteriespeicher einschließlich Nebenanlagen nicht bzw. nicht vollständig zurückbauen bzw. eine Grünlandnutzung nicht bzw. nicht vollständig herstellen, hat die Stadt das Recht, den Rückbau und / oder die Herstellung der Grünlandnutzung auf Kosten der Vorhabenträgerin selbst vorzunehmen oder vornehmen zu lassen (Ersatzvornahme). Einer etwaigen hierfür erforderlichen Inanspruchnahme der Grundstücke FlNrn. 1110 und 1110/6, je Gemarkung Sankt Lorenz, stimmt die Vorhabenträgerin bereits heute zu.

TEIL III – SICHERHEITEN

§ 6 Sicherheiten, Bürgschaft, Baufreigabe

- (1) Zur Sicherung der Rückbau- und Herstellungsverpflichtung bzw. der Ersatzvornahme hierzu (vgl. § 5 Absatz 2 und 3) verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, auf ihre Kosten zu Gunsten der Stadt eine Bürgschaft zu bestellen.

Die Vorhabenträgerin leistet somit der Stadt Sicherheiten in einer in § 17 VOB/B vorgesehenen Form durch selbstschuldnerische, unbefristete und unwiderrufliche Bürgschaften eines im Inland oder EU-Ausland zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituts, die unter Verzicht auf die Einrede gemäß § 771 BGB und auf das Recht zur Befriedigung durch Hinterlegung erteilt werden und die vor Ablauf der Rückbauverpflichtung gemäß § 5 Ziff. 2 nicht verjähren.

Die Sicherheiten dienen dazu, die Zahlungsverpflichtungen und sonstigen Verpflichtungen gemäß § 5 Abs. 2 und 3 - Rückbau und Wiederherstellung - abzusichern. Die Höhe der Sicherheit (einschließlich eines Sicherheitszuschlags von 5%) geben die Parteien, die sich einig sind, dass diese Höhe angemessen, verhältnismäßig und sachgerecht ist und keine Unter- oder Übersicherung darstellt, übereinstimmend mit **€ 58.800,00** an [Basis 2025: € 35.000,00 Rückbau- und (Wieder-) Herstellungskosten; indiziert mit € 1.050,00 je Jahr (entspricht 3% aus € 35.000,00 als durchschnittlich Baukostensteigerung der letzten 10 Jahre] auf 20 Jahre ergeben sich € 21.000,00; zuzüglich € 35.000,00 somit € 56.000,00. Zuzüglich 5% Sicherheitszuschlag {€ 2.800,0} ergeben sich in Summe € 58.800,00].

Nach 10 Jahren ab Baubeginn der Anlage hat die Vorhabenträgerin auf eigene Kosten ein dann aktuelles Kostenangebot für den tatsächlichen Rückbau der gesamten Batteriespeicheranlage einschließlich eventueller Wegeverbindungen und (Wieder-) Herstellungskosten einzuholen und der Stadt vorzulegen. Die Höhe der Sicherheit ist dem aktuellen Kostenangebot anzupassen, wenn sich die Kosten im Vergleich zur bestehenden Sicherheit um mehr als 10 % verändert haben.

Im Falle der Zahlungsunfähigkeit der Vorhabenträgerin oder der Beantragung eines Insolvenzverfahrens ist die Stadt berechtigt, noch offenstehende Forderungen Dritter gegen die Vorhabenträgerin für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.

- (2) Die Vorhabenträgerin darf mit der Ausführung des Vorhabens erst beginnen, wenn die Baufreigabe durch die Stadt erklärt wurde.

Die Baufreigabe ist durch die Stadt zu erklären, wenn die folgende Voraussetzung erfüllt ist:

- Leistung der Sicherheiten nach vorstehendem § 6 Ziff. 1 in der vorgesehenen Form.

Die Baufreigabe erfolgt durch schriftliche Erklärung gegenüber der Vorhabenträgerin unverzüglich nach Eingang und positiver Prüfung der Unterlagen; die Unterlagen sind so rechtzeitig einzureichen, dass eine endgültige fristgemäße Durchführung des Vorhabens gewährleistet ist.

- (3) Die geleistete Bürgschaft nach Ziffer 1 steht solange der Stadt zu, bis durch die Abnahme festgestellt ist, dass die Rückbau- und Wiederherstellungsmaßnahmen durch die Vorhabenträgerin ordnungsgemäß durchgeführt worden sind.
- (4) Insbesondere im Falle der Zahlungsunfähigkeit der Vorhabenträgerin ist die Stadt namentlich berechtigt, zur Fertigstellung von nicht erbrachten oder mangelhaften Rückbau- und / oder Herstellungsleistungen die jeweiligen Sicherheiten zu verwerten und / oder noch offenstehende Forderungen Dritter gegen die Vorhabenträgerin für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Sicherheit direkt zu befriedigen.

§ 7 Vertragsstrafen

- (1) Zu Teil I, § 4 Baubeginn und Durchführungsfrist
 - (1.1) Die Vorhabenträgerin verspricht der Stadt für den Fall, dass sie die in § 4 Absatz 1 genannte Frist nicht vertragsgemäß erfüllt, für jeden Fall der Fristüberschreitung eine Vertragsstrafe in Höhe von **€ 20.000,00**.
 - (1.2) Die Vorhabenträgerin verspricht der Stadt für den Fall, dass sie die in § 4 Absatz 2 genannte Frist nicht vertragsgemäß erfüllt, für jeden Fall der Fristüberschreitung eine Vertragsstrafe in Höhe von **€ 20.000,00**.
 - (1.3) Sie verspricht der Stadt für den Fall, dass sie die in § 4 Absatz 3 gesetzte Frist nicht vertragsgemäß erfüllt, für jeden Fall der Fristüberschreitung eine Vertragsstrafe in Höhe von **€ 20.000,00**.
 - (1.4) Die Vorhabenträgerin verspricht der Stadt für den Fall, dass sie vor Vorlage der Bürgschaft gemäß § 6 Absatz 2 mit dem Bau der Freiflächenphotovoltaikanlage beginnt, für jede Woche des vorzeitigen Baubeginns eine Vertragsstrafe in Höhe von **€ 20.000,00**.
 - (1.5) Die Absätze 1.1 bis 1.4 gelten entsprechend für von der Stadt gesetzte Nachfristen.
- (2) Gemeinsame generelle Regelungen
 - (2.1) Die Stadt kann die Vertragsstrafen neben der Erfüllung der jeweiligen entsprechenden Vertragspflichten verlangen.
 - (2.2) Die (jeweilige) Vertragsstrafe wird jedoch nicht verwirklicht, wenn die Vorhabenträgerin das Nichteinhalten nicht zu vertreten hat, wobei die Vorhabenträgerin auch leichte Fahrlässigkeit zu vertreten hat. Nicht von der Vorhabenträgerin zu vertreten sind insbesondere alle Fälle höherer Gewalt, fehlende Bestandskraft der Baugenehmigung, Nichteinhaltung von vereinbarten Ausführungsfristen durch beauftragte Unternehmer, es sei denn die Nichteinhaltung beruht auf einem von der Vorhabenträgerin zu vertretenden Grund und damit vergleichbare Fälle. Höhere Gewalt liegt vor bei unvorhersehbaren Ereignissen oder

solchen, die außerhalb des Einflussvermögens der Vorhabenträgerin liegen (beispielsweise Krieg, Streik, Naturkatastrophen, Seuchen einschließlich Epidemien und Pandemien – jeweils, soweit sie nicht kalkulierbar sind) und deren Auswirkungen auf die Vertragserfüllung durch die Vorhabenträgerin trotz zumutbarer Bemühungen nicht verhindert werden können.

- (2.3) Im Übrigen gilt für Fristen, deren Berechnung und Überschreitung § 22 des Durchführungsvertrages vom 14.07./29.07.2025.

TEIL IV – SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 8 Wirksamwerden des Vertrages, Planungsfreiheit und Haftungsausschluss

Dieser Nachtrag zum Durchführungsvertrag vom 14.07./29.05.2025 wird erst dann wirksam, wenn (i) der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) diesem Nachtrag samt seinen Anlagen zugestimmt hat, (ii) der Oberbürgermeister der Stadt Kempten (Allgäu) oder dessen gesetzes- und (iii) satzungsmäßiger Vertreter in Folge dessen den Nachtrag gegengezeichnet hat, und – soweit erforderlich – die Annahme eines notariellen Angebots der Vorhabenträgerin durch die Stadt mit notarieller Beurkundung erklärt worden und dem anderen Teil zugegangen ist. Der Zugang des vom Oberbürgermeister der Stadt Kempten (Allgäu) gegengezeichneten Vertrages ist keine Wirksamkeitsvoraussetzung dieses Vertrages, insofern verzichtet die Vorhabenträgerin ausdrücklich auf den Zugang gemäß § 151 S. 1 Alt. 2 BGB.

§ 9 weitere Regelungen

Es gelten die Regelungen des Durchführungsvertrags vom 14.07./29.07.2025 „Teil V – Schlussbestimmungen“ (§§ 19 – 23).

Anlagen:

Wie in § 2 geregelt

Unterschriften

für die Stadt Kempten (Allgäu)

Kempten, den

.....
Thomas Kiechle
Oberbürgermeister

für die Vorhabenträgerin

Kempten, den

.....
Franz Prestel