

	Vorlagen-Nr.	
	0516-StR/2021	

Stadtverwaltung Eisenach

Beschlussvorlage Stadtrat

Dezernat	Amt	Aktenzeichen
Dezernat II	61.1	

Betreff
<p>Vorhabenbezogener Teilbebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 51.1 „Photovoltaik-Freiflächenanlage - Ehemaliges Umspannwerk Ost“ hier: Beschlussänderung zum Durchführungsvertrag</p>

Beratungsfolge	Sitzung	Sitzungstermin	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima, Verkehr und Sport	Ö	12.07.2021	
Haupt- und Finanzausschuss	Ö	13.07.2021	
Stadtrat der Stadt Eisenach	Ö	21.07.2021	

Finanzielle Auswirkungen			
<input checked="" type="checkbox"/> keine haushaltsmäßige Berührung <input type="checkbox"/> Einnahmen Haushaltsstelle: <input type="checkbox"/> Ausgaben Haushaltsstelle:			
HH-Mittel	Lt. HH bzw. NTHH d. lfd. Jahres (aktueller Stand) -EUR-	Haushaltausgabereist -EUR-	insgesamt -EUR-
HH/JR <u>Inanspruchnahme</u> ./ . verausgabt ./ . vorgemerkt ./ . gesperrt			
= verfügbar			
Frühere Beschlüsse			
Vorlagen-Nr.: 0239-StR/2020 Vorlagen-Nr.: Vorlagen-Nr.: Vorlagen-Nr.:			

I. Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Eisenach beschließt:

- 1. den Stadtratsbeschluss Nr. StR/0193/2019 vom 14.07.2020 aufzuheben.**
- 2. die neue Fassung des Durchführungsvertrags (Anlage 1) zur Übernahme der Planungskosten für das Verfahren des Teilbebauungsplanes der Stadt Eisenach Nr. 51.1 „Photovoltaik-Freiflächenanlage – Ehemaliges Umspannwerk Ost“ für das Entwicklungsgebiet „F13“ –mit der KomSolar Service GmbH zu genehmigen,**
- 3. den Nachweis einer Sicherheitsleistung zur Absicherung der Rückbauverpflichtung gemäß Durchführungsvertrag in Höhe von 62.200 Euro durch Bürgschaftsurkunde zu Gunsten der Stadt Eisenach anzuerkennen.**

II. Begründung:

Nach § 12 Absatz 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist mit dem Vorhabenträger vor dem Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB ein Durchführungsvertrag abzuschließen. Dieser regelt die Kostenübernahme für die Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie damit im Zusammenhang stehender Gutachten. Ergänzend werden Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen und deren Kostenübernahme festgesetzt. Die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten nach §§ 2 bis 4a BauGB sowie die erforderliche Übernahme der Kosten für die Erschließung sind zusätzlich Bestandteil des Vertrages. Der Vorhabenträger KomSolar Service GmbH hat die Übernahme der Planungskosten im eingereichten Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Absatz 2 BauGB vom 04.06.2019 schriftlich bestätigt.

Am 14.07.2020 wurde der Durchführungsvertrag in seiner ersten Fassung beschlossen. Dieser gefasste Beschluss ist nun aufzuheben. Es sind Änderungen und Anpassungen im Vertrag vorgenommen worden, die mit dem Vorhabenträger abschließend abgestimmt sind.

Folgende inhaltliche Änderungen sind vorgenommen worden:

- Detailliertere Erläuterungen in den Vorbemerkungen, aufgrund der Streichung § 5 Abs. 1 des Vertrages
- Zusammenfassung der § 1 Abs. 1 und Abs. 2
- Ergänzung im Vertragsgegenstand durch § 5 Abs. 4, jetzt § 1 Abs. 3 und 4
- Integration des § 3 Abs. 1 bis Abs. 3 in § 1 Vertragsgegenstand
- Ergänzung des § 2 Abs. 1 des Vertrages
- Streichung des § 2 Abs. 4 des Vertrages, muss kein Bestandteil des Vertrages sein
- Ergänzung des § 2 Abs. 5, Bestätigung der Sicherheitsleistung
- Ergänzung des § 6 Abs. 4 des Vertrages
- Streichung des § 6 Abs. 8 des Vertrages
- Streichung des § 7 Abs. 5 des Vertrages, aufgrund von Dopplung im Vertrag
- Streichung des § 8 Abs. 4, aufgrund von Dopplung
- Ergänzung des § 8 Abs. 4 des Vertrages, Absprache mit der UNB
- Umstrukturierung des § 9 Kosten, detailliertere Festsetzung
- Zusammenfassung der § 10 Abs. 1 bis 3 zu § 10 Abs. 1 des Vertrages
- Änderung der Reihenfolge: § 14 des Vertrages wird zu § 11 des Vertrages
- Ergänzung des § 11 Abs. 4 und Abs. 5 des Vertrages
- Änderung § 11 des Vertrages zu § 12 des Vertrages, Ergänzung durch § 12 Abs. 3 des Vertrages
- Änderung des § 12 des Vertrages zu § 13 des Vertrages
- Änderung des § 13 des Vertrages zu § 14 des Vertrages

Neben den o. g. inhaltlichen Änderungen wurden des Weiteren redaktionelle Änderungen vorgenommen.

Der nun zum Beschluss vorgelegte Durchführungsvertrag steht im Zusammenhang mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens der Stadt Eisenach Nr. 51.1 „Photovoltaik-Freiflächenanlage – Ehemaliges Umspannwerk Ost“, der auf Grund des Beschlusses Nummer StR/0183/2020 in Aufstellung befindlich ist. Mit dem angestrebten Satzungserlass werden die Voraussetzungen für die Nachnutzung der Brachfläche geschaffen. Der städtebauliche Vertrag bildet die materiell-rechtliche Voraussetzung, um das Bebauungsplanverfahren finanzieren zu können.

Der Durchführungsvertrag besteht aus einer Vorhabenbeschreibung, dem Lageplan sowie dem Pachtvertrag zwischen dem Grundstücksbesitzer und dem Vorhabenträger. Ebenfalls sind der vorhabenbezogene Teilbebauungsplan im Entwurfstand sowie die Bestätigung der Sicherheitsleistung Bestandteil des abgestimmten Vertrages (Anlage 1).

Gegenstand des Bauvorhabens ist die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage mit einer Fläche von 8.360 m² gemäß der Festsetzungen des eingereichten Vorhaben- und Erschließungsplanes. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Teilbebauungsplans stimmt mit den Grundstücksgrenzen vom Flurstück 1623/ 3 überein.

Die Sicherheitsleistung soll der Sicherstellung der Einhaltung der Rückbauverpflichtung des Betreibers nach Aufgabe der Anlage dienen. Diese soll als Bankbürgschaft zu Gunsten der Stadt Eisenach ausgestellt werden für den Fall, dass Ersatzvornahmen oder ähnliche Durchsetzungsmaßnahmen zum Rückbau erfolgen müssen und Vorhabenträger oder Grundstückseigentümer auf Anordnungen nicht angemessen reagieren (bei Gefahr in Verzug).

Es gibt keine bundeseinheitliche Berechnungsformel für die Höhe der Sicherheitsleistung. Die voraussichtlichen Kosten für den Rückbau ca. 20 Jahre nach der Errichtung der Anlage als Grundlage der Berechnung lassen sich nicht allgemein beziffern.

Daher wurde die Höhe der Sicherheitsleistung pauschal mit 5% auf Basis der Bruttoinvestitionskosten in Bezug auf den Rückbau ermittelt und eine Inflationsrate von 2% über 20 Jahre berücksichtigt.

	Investitionskosten
Basis	brutto
	620.525,50 €
Ansatz	5%
Summe:	31.026,28 €
Laufzeit der Anlage in Jahren	20
Inflationsrate	2%
Inflationswert	31.150,62 €
	(Zinseszinsberechn.)
Bürgschaftshöhe	62.176,89 €
gerundet	62.200,00 €

Der Vorhabenträger hat sich mit dieser Berechnungsvariante einverstanden erklärt und die Höhe der Kosten anerkannt.

Die Bankbürgschaft ist Voraussetzung für den Vertragsabschluss.

gez. Katja Wolf
Oberbürgermeisterin

Anlagenverzeichnis:

Anlage – Durchführungsvertrag mit Anhang

Die Anlage können Sie im Internet unter www.eisenach.de → Rathaus → Stadtrat und Gremien → Ratsinfosystem unter dem Tagesordnungspunkt der Stadtratssitzung und im Büro des Stadtrates einsehen.