



Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Freiflächen-Photovoltaikanlage Ondrup“

(Stand 18.03.2025)

Die Stadt Lüdinghausen

vertreten durch Herrn Bürgermeister Ansgar Mertens,

(nachfolgend Stadt genannt)

und

die BürgerSOLAR Lüdinghausen GmbH & Co. KG

vertreten durch ihren Geschäftsführer, Burkhard Nolte,

(nachfolgend Investor genannt)

schließen den nachfolgenden Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs.1 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Freiflächen-Photovoltaikanlage Ondrup“.

Präambel

Die Stadt Lüdinghausen verfolgt die Umsetzung von Standorten zur Erzeugung erneuerbarer Energien als eine der zentralen Aufgaben einer nachhaltigen Raumentwicklung. Mit dem vermehrt auftretenden Interesse an Freiflächen-Photovoltaikanlagen tritt eine steigende Zahl umsetzungswilliger Projektierer und Flächeneigentümer an die Stadtverwaltung heran. Eine Projektanfrage sticht jedoch deutlich aus den übrigen heraus – sowohl mit Blick auf die Standorteignung als auch die Größe der Anlage.

Im Nordwesten des Stadtgebiets hat sich eine umsetzungswillige Partnerschaft aus Projektierer und Flächeneigentümern zusammengefunden, die die Errichtung einer entsprechenden Anlage auf rund 9,9 Hektar Fläche planen. Diese kann potenziell elektrische Energie für bis zu 3.000 Haushalte produzieren. Optional wird zusätzlich die Errichtung eines Batteriespeichers geprüft,

was im Wesentlichen von der Strompreisentwicklung und der Kostenseite (technische Komponenten etc.) abhängig zu machen ist. Mit der Lage innerhalb eines 500m-Korridors entlang der Bahnstrecke „Dortmund-Enschede“ entspricht der Standort grundsätzlich den Vorgaben der Raumordnung.

Für die Stadt Lüdinghausen stellt das Projekt eine der wenigen Möglichkeiten dar, eine Freiflächen-Photovoltaikanlage in nennenswerter Größe in den Raumkategorien des EEG umsetzen zu können, da sich mit Ausnahme der genannten Bahnstrecke kaum Flächen gemäß der EEG-Kulisse im Stadtgebiet befinden.

Neben der räumlichen Standorteignung spricht auch die Struktur der Projektgesellschaft für die positive Begleitung des Vorhabens durch die Stadt. Die Umsetzung der Anlage erfolgt durch den Investor bzw. die Projekt-GmbH & Co. KG, an der die LH-Bürgerenergie eG mehrheitlich beteiligt ist und an der sich die Flächeneigentümer beteiligen können.

Mit der Lage des Standorts im Außenbereich gem. § 35 BauGB wird für die Umsetzung des Projekts die Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Da hier sowohl Projekt als auch Vorhabenträger bereits abschließend definiert werden können, kommt ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB zum Einsatz.

Der vorliegende Durchführungsvertrag umfasst im Wesentlichen Regelungen zu folgenden Punkten:

- Kostentragung von (Bauleit-)Planung und Umsetzung durch den Investor,
- Fristen zur zeitnahen Umsetzung des Vorhabens,
- Ökologische Aspekte der Anlagengestaltung sowie
- Regelungen zum Rückbau am Ende des Gesamtbetriebs.

Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat dem Vorgehen mit der Fassung des Aufstellungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Freiflächen-Photovoltaikanlage Ondrup“ am 24.05.2023 im Grundsatz zugestimmt.

Teil A | Allgemeines

§ 1 Vertragsgegenstand

1. Gegenstand des Vertrags ist die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „FFPV Ondrup“ zur Errichtung und zum Betrieb einer Freiflächen-Photovoltaikanlage durch den Investor.
2. Der Geltungsbereich des Vertrags entspricht dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „FFPV Ondrup“ und umfasst die Flurstücke 11 (teilw.) und 25 (teilw.) der Gemarkung Seppenrade / Flur 54. Der Geltungsbereich dieses Vertrages ist im Lageplan der Anlage 1 rot umrandet gekennzeichnet.
3. Der Investor ist entweder Eigentümer der für die Verwirklichung des Vorhabens erforderlichen Flächen oder hat gesicherten Zugriff auf die erforderlichen Flächen im Vertragsgebiet.

§ 2 Bestandteile des Vertrags

1. Diesem Vertrag liegen Anlagen bei, die Bestandteil dieses Vertrages sind. Die Vertragspartner bestätigen, dass ihnen die nachfolgend genannten Anlagen vollständig vorliegen und sie hiervon Kenntnis genommen haben.

Bestandteile des Vertrages sind:

- | | |
|--|-------------|
| (a) der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes, | (Anlage 1), |
| (b) der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) sowie | |
| der vorhabenbezogene Bebauungsplan | (Anlage 2) |

Teil B | Bauleitplanung

§ 3 Erarbeitung der Bauleitplanung

1. Der Vorhabenträger trägt alle Kosten der Bauleitplanung. Die 33. FNP-Änderung und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt werden.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst die Festsetzung eines Sondergebiets für Freiflächen-Photovoltaikanlagen einschließlich aller erforderlichen Nebenanlagen gem. § 11 BauNVO.

3. Die hoheitliche Durchführung des Planverfahrens obliegt der Stadt. Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadt, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB, beim Satzungsbeschluss sowie während des gesamten Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans bleiben unberührt. Gleiches gilt für die notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes.
4. Die FNP-Änderung bedarf gemäß § 6 BauGB der Genehmigung der Bezirksregierung Münster.

Teil C | Projekt und Nutzung

§ 3 Vorhaben und Nutzungen

1. Der Investor verpflichtet sich, auf dem im Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten Areal und gemäß den Inhalten des Vorhaben- und Erschließungsplanes und den Regelungen dieses Vertrages folgende Maßnahmen durchzuführen:
 - (a) Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage mit einer installierten Gesamtleistung von mindestens 6 MWp,
 - (b) Optionale Errichtung eines Batteriespeichers,
 - (c) Herstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen (Verkehrsfläche/Zuwegung etc.) sowie der Ver- und Entsorgungsanlagen nach den anerkannten Regeln der Technik und den entsprechenden Planungsvorschriften.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

1. Der Investor verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens sowie der sonstigen Maßnahmen nach den Regelungen dieses Vertrages und nach den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „FFPV Ondrup“ auf seine Kosten.
2. Der Investor verpflichtet sich, für das in Absatz 1 und in § 3 weiter beschriebene Gesamtvorhaben
 - (a) innerhalb einer Frist von 48 Monaten ab Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen und
 - (b) innerhalb von weiteren 48 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung das Vorhaben fertigzustellen und die Nutzung aufzunehmen.
3. Eine angemessene Verlängerung der unter Punkt 2 genannten Fristen kann im Einvernehmen mit der Stadt vereinbart werden.

4. Diese Fristen verlängern sich um Zeiten, in denen Normenkontrollanträge gegen den Bebauungsplan nach § 47 VwGO oder Klagen Dritter gegen die Baugenehmigung(en) anhängig sind. Dies gilt nicht, wenn Anträge nach § 47 Abs. 6 VwGO oder Anträge auf Regelung der Vollziehung der Baugenehmigung(en) nach §§ 80 Abs. 5, 80a VwGO erfolglos geblieben sind. In diesem Fall verlängert sich die Realisierungspflicht lediglich um die Dauer der Eilverfahren.
5. Stellt der Investor für das Vorhaben mehrere Bauanträge bzw. Anträge auf Genehmigungsfreistellungen, gelten die vorgenannten Fristen für den zuletzt gestellten Antrag. Entscheidend ist, dass sich die Fristen für die Realisierung auf das gesamte Vorhaben gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan beziehen.

§ 5 Ökologische Umsetzung und Pflege

1. Der Investor verpflichtet sich zur Ausführung der FFPV-Anlage als naturverträgliche und eingriffsneutrale FFPV, wie es unter Kapitel „5.3 Maß der baulichen Nutzung“ und Kapitel „5.4. Grüngestaltung“ der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt ist.
2. Der Investor verpflichtet sich zum dauerhaften Erhalt und zur regelmäßigen Pflege der Bepflanzungen während der gesamten Betriebszeit der Anlage. Dies umfasst neben der Begrünung unterhalb der Modulfläche selbst vor allem die Heckenpflanzung im Bereich der Einfriedung, die Teil der Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. des VEP sind.
3. Gemäß der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entsteht mit der Planung kein Defizit. Der Bebauungsplan setzt daher keine Ausgleichsmaßnahmen fest. Auch resultieren aus der Artenschutzrechtlichen Prüfung keine Maßnahmen, die mit zusätzlichen Kosten etc. verbunden wären und durch den Investor zu tragen wären. Die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen beschränken sich auf Bauzeitenregelungen und die Anlage eines bodennah durchlässigen Zauns (siehe Kap. 6.2 der Begründung zum Bebauungsplan).

§ 6 Rückbauverpflichtung

1. Nach Aufgabe des Betriebs der Anlage hat der Investor auf seine Kosten alle unter § 3 aufgeführten Komponenten und baulichen Anlagen einschließlich der Einzäunung abzubauen und fachgerecht zu entsorgen. Das Grundstück ist – soweit möglich – in den Zustand zu versetzen, der vor der Errichtung der PVA bestand. Der Rückbau beinhaltet den Abbau der Modulgestelle und Module sowie der Ramppfosten vollständig unter Geländeoberkante sowie

aller Erschließungsanlagen innerhalb von 12 Monaten nach der endgültigen Einstellung des Betriebs.

2. Beim Rückbau ist das zu diesem Zeitpunkt geltende Artenschutzrecht zu beachten. Der im Bereich der Hecke entstandene Wuchs entfaltet der Voraussicht nach einen eigenständigen ökologischen Wert und ist daher im Rückbau zu schützen und zu erhalten. Der Rückbau ist deshalb in Abstimmung mit der Stadt so schonend wie möglich vorzunehmen. Entstandene Schäden an der Vegetation sind auszugleichen.
3. Seitens der Flächeneigentümer wird nach Aufgabe der Anlage eine Wiedernutzung des Areals als landwirtschaftliche Fläche angestrebt. Hierfür etwaig erforderliche Ausgleichsmaßnahmen etc. sind zwischen Flächeneigentümern und Investor zu regeln.

§ 7 Verkehrssicherungspflicht

1. Der Investor trägt vom Tag des Beginns der Arbeiten zur Durchführung des Vorhabens die Verkehrssicherungspflicht im gesamten Vertragsgebiet.
2. Für Schäden, die infolge der Arbeiten an bestehenden Leitungen, Straßen und Wegen entstehen, haftet der Investor nach den gesetzlichen Vorschriften.

§ 8 Altlasten/Kampfmittel

1. Im Geltungsbereich befinden sich nach Luftbilddauswertung keine Belastungen durch Kampfmittel.
2. Im Altlastenkataster der Unteren Bodenschutzbehörde beim Kreis Coesfeld finden sich für den Geltungsbereich und dessen Umfeld keine Eintragungen.
3. Bei Kampfmittel- und/oder Altlastenverdacht gehen alle dadurch erforderlich werdenden Maßnahmen im Bereich des Flächeneigentums des Investors zu dessen Lasten.

Teil C | Finanzierung, Schlussbestimmungen

§ 9 Kosten

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Tragung sämtlicher Planungs-, Bau- und Erschließungskosten.
2. Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen gem. § 127ff BauGB, Kanalanschlussbeiträgen gem. § 8 KAG sowie eine Umlegung möglicher Ausgleichsmaßnahmen gem. § 135a ff BauGB durch die Stadtverwaltung sind nicht vorgesehen.

§ 10 Aufhebungs-Vereinbarung, Ersatzvornahmen

1. Wird der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der Frist nach § 4 dieses Vertrags durchgeführt, soll die Stadt Lüdinghausen den Bebauungsplan nach § 12 Abs. 6 BauGB aufheben und eine landwirtschaftliche Weiternutzung ermöglichen. Aus der Aufhebung können Ansprüche des Investors gegen die Stadt Lüdinghausen nicht geltend gemacht werden. Bei der Aufhebung kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 angewendet werden.
2. Eine Aufhebung des Bebauungsplans ist auch dann entschädigungslos möglich, wenn der Investor den vertraglichen Verpflichtungen aus dem vorliegenden Durchführungsvertrag nicht nachkommt.
3. Im Falle der Aufhebung des Bebauungsplans sind alle ggf. bereits errichteten Anlagenteile auf Kosten des Investors rückzubauen und das Vertragsgebiet in den Ursprungszustand zurückzusetzen. Ggf. weitergehende Schadenersatzansprüche der Stadt bleiben unberührt.

§ 11 Wechsel des Vorhabenträgers, Rechtsnachfolge

1. Ein Wechsel des Investors als Vorhabenträger bedarf nach § 12 Abs. 5 Satz 1 BauGB der Zustimmung der Stadt. Die Zustimmung darf mit Ausnahme der Vorgabe des Abs. 2 nur dann verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes innerhalb der Fristen des § 4 dieses Vertrages erheblich gefährdet ist.
2. Der Investor verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben.

§ 12 Haftungsausschluss

1. Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtungen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans oder der Aufstellung eines Bebauungsplans mit einem bestimmten Inhalt. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Investors oder Dritter (wie bspw. für Planentwürfe), die dieser im Vertrauen auf die Aufstellung der Satzung trägt, ist ausgeschlossen.
2. Für den Fall der Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „FFPV Ondrup“ (§ 12 Abs.6 BauGB) können keine Ansprüche gegen die Stadt geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens unmittelbar oder bei einer Inzidentkontrolle herausstellt. Die Stadt haftet dem Investor aus keinem denkbaren Rechtsgrund, falls sich der Bebauungsplan später als unwirksam erweist. Ausgeschlossen von diesem Haftungsausschluss

sind Schäden, die dem Investor durch vorsätzliches oder fahrlässiges Verhalten der Stadt entstehen.

§ 13 Schlussbestimmungen

1. Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Investor erhalten je eine Ausfertigung.
2. Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam, nichtig sein oder werden, soll dies die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht berühren. Die rechtsunwirksamen oder nichtigen Bestimmungen sollen dann durch neue Bestimmungen ersetzt werden, die dem in den unwirksamen oder nichtigen Bestimmungen enthaltenen Willen der Vertragsparteien in rechtlich zulässiger Weise gerecht werden. Das gleiche gilt, wenn sich in dem Vertrag eine Lücke herausstellen sollte. Zur Ausfüllung dieser Lücke soll dann eine angemessene Regelung gelten, die dem am nächsten kommt, was die Vertragsparteien nach Sinn und Zweck des Vertrages gewollt haben, wenn sie den Punkt bedacht hätten.

§ 14 Wirksamwerden

1. Der Vertrag wird erst wirksam, wenn der Vorhabenbezogene Bebauungsplan "FFPV Ondrup" in Kraft tritt. Ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht bis zum 30.06.2026 in Kraft getreten, wird der vorliegende Durchführungsvertrag bzw. werden hierauf gerichtete einseitige Willenserklärungen gegenstandslos.

.....

Ort / Datum

.....

Ort / Datum

.....

(Burkhard Nolte)

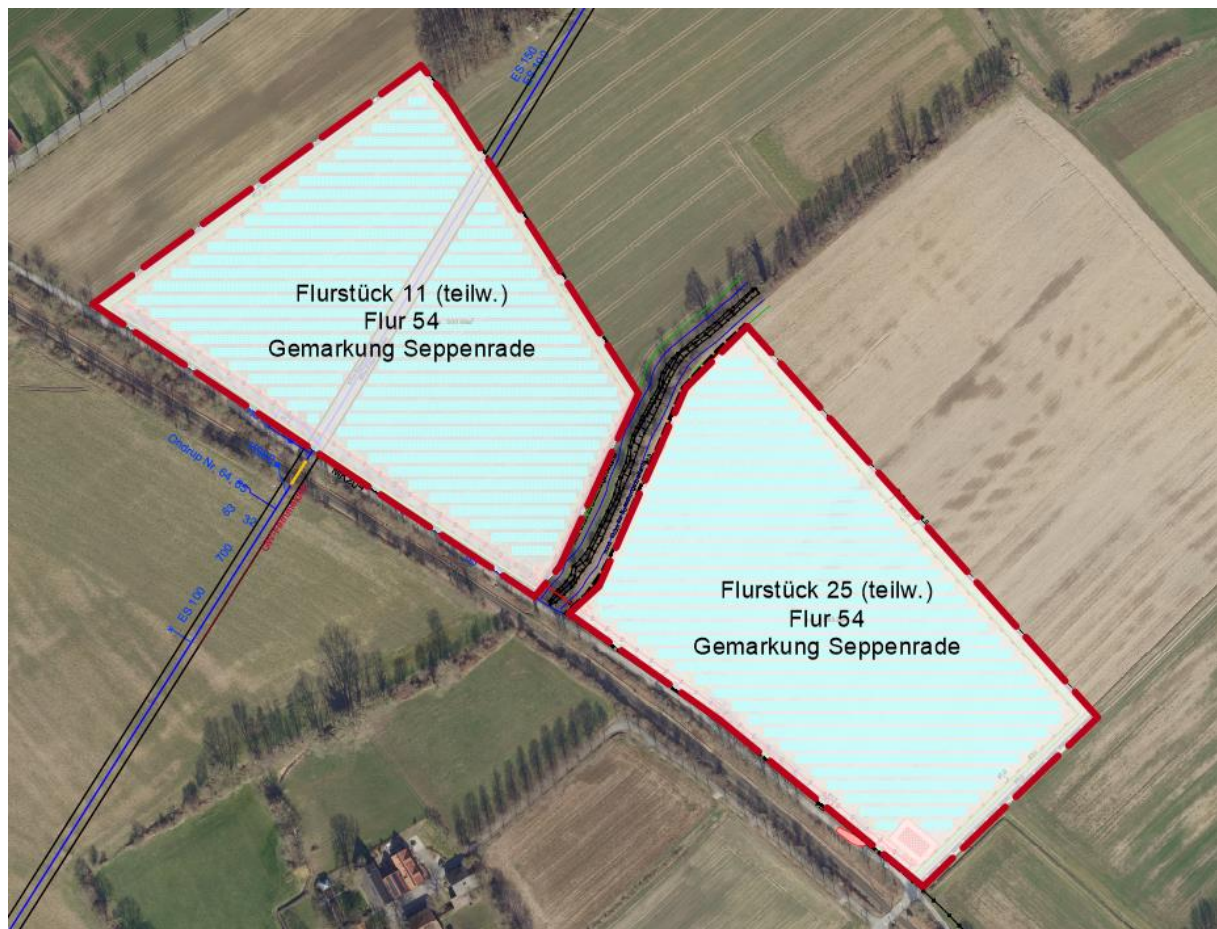
(BürgerSolar Lüdinghausen GmbH & Co. KG)

.....

(Ansgar Mertens)

(Stadt Lüdinghausen)

Anlage 1 – Geltungsbereich des Vertrags



Anlage 2 – Vorhabenbezogener Bebauungsplan „FFPV Ondrup“ mit VEP

