

Stand: 07.02.2018

Städtebaulicher Vertrag

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12
mit der Bezeichnung Windenergie Lehmder Moor und
zur 71. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rastede**

zwischen der

- nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt –

und der

Gemeinde Rastede, Der Bürgermeister, Sophienstraße 27, 26180 Rastede

- nachfolgende „Gemeinde“ genannt –
gemeinsam bezeichnet als die Vertragsparteien.

Die Vertragsparteien schließen folgenden städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB ab:

Präambel

Durch Beschluss der Gemeinde vom 09.08.2016 ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Ziel der Ausweisung von Windenergieanlagen beabsichtigt.

Gleichzeitig wurde der Verfahrensbeginn zur 71. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan ausgestellt werden. Das Vorhaben soll aus maximal fünf Windenergieanlagen bestehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans, sowie der Bereich der Änderung des Flächennutzungsplans soll das in **Anlage 1** zu diesem Vertrag dargestellte Gebiet umfassen. Das Gebiet ist derzeit nicht bebaut. Der Vorhabenträger ist aufgrund

langfristiger Pacht-/Nutzungsverträge Verfügungsberechtigter in Bezug auf die in **Anlage 1** ausgewiesene Fläche.

Zwischen den Vertragsparteien werden in diesem Zusammenhang vier Verträge geschlossen:

In einem Städtebaulichen Vertrag (Vertrag 1) wird die Erarbeitung der Planentwürfe für den Bebauungsplan sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes durch den Vorhabenträger geregelt.

Ein Erschließungsvertrag (Vertrag 2) regelt die Verantwortlichkeiten für die Herstellung der Erschließung für das Plangebiet.

In einem Durchführungsvertrag (Vertrag 4) werden die nach § 12 BauGB erforderlichen Inhalte vereinbart.

Darüber hinaus schließen die Vertragsparteien einen Optionsvertrag (Vertrag 3) zur Beteiligung von Interessenten aus der Gemeinde an den Windenergieanlagen ab.

Vor diesem Hintergrund vereinbaren die Vertragsparteien wie folgt:

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Die Parteien schließen einen städtebaulichen Vertrag im Sinne des § 11 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BauGB, dessen Inhalt die nachfolgenden Regelungen wiedergeben.
- (2) Für das in Anlage 1 dargestellte Gebiet existiert bisher kein Bebauungsplan. Der Flächennutzungsplan stellt das Gebiet bislang als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Inhalt des städtebaulichen Vertrages ist die planerische Entwicklung des Gebiets mit dem Ziel der Nutzung für Windenergieanlagen als Voraussetzung für die Beschlussfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 durch die Gemeinde.

Weiterer Inhalt des städtebaulichen Vertrages ist die Schaffung der Voraussetzungen für die Änderung des Flächennutzungsplanes. Diese schafft kein unmittelbares Baurecht, vielmehr wird dieses nur über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

Die vereinbarten einzelnen Leistungen ergeben sich aus den nachfolgenden Regelungen dieses Vertrages.

§ 2 Verpflichtungen des Vorhabenträgers

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auf seine Kosten den Entwurf einer Bebauungsplansatzung für das in der Anlage 1 dargestellte Gebiet mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie Begründung und Umweltbericht unter Beachtung aller bestehenden gesetzlichen Vorgaben zu erarbeiten. Insbesondere ist dabei das Entwicklungsgebot aus § 8 Abs. 2 BauGB zu beachten.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auf seine Kosten den Entwurf einer Änderung des Flächennutzungsplanes mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie Begründung und Umweltbericht unter Beachtung aller bestehenden gesetzlichen Vorgaben zu erarbeiten. Er verpflichtet sich insbesondere, sämtliche Anpassungsarbeiten am Flächennutzungsplan vorzunehmen, soweit das für die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiterhin, die Kosten aller im Zusammenhang mit den Leistungen nach Absatz 1 und 2 erforderlichen Gutachten einschließlich der Kosten der Verwaltung und Rechtsberatung der Gemeinde durch Dritte, die sich für die Planung und Durchführung der Bebauung als notwendig erweisen, zu übernehmen sowie die Gutachtenerstellung zu veranlassen und zu überwachen. Über die Erforderlichkeit der Gutachten und die Notwendigkeit der Kosten erfolgt vor dem Auslösen des Gutachtauftrags bzw. der kostenverursachenden Maßnahmen eine Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde.
- (4) Es besteht Einigkeit zwischen den Vertragsparteien, dass für die Erarbeitung der Planentwürfe nach Absatz 1 und 2 das Planungsbüro _____, durch den Vorhabenträger beauftragt werden kann.
- (5) Der Vorhabenträger soll durch dieses Planungsbüro sowie gegebenenfalls weitere Spezialfachgutachter im Einzelnen folgende Leistungen durchführen lassen:
 - a) Erstellung des Planentwurfes für eine zeichnerische Darstellung des Bebauungsplangebietes und die Änderung des Flächennutzungsplans.
 - b) Erstellung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplans jeweils nebst Begründung, wobei insbesondere folgende Vorgaben zu beachten sind:
 - Das Gebiet ist so beschaffen, dass insgesamt maximal 5 Windenergieanlagen errichtet werden können (zum Beispiel

Typ Enercon E82 E2), wobei die Windenergieanlagen eine Blattspitze von 150 m nicht überschreiten dürfen. Eine entsprechende Ausweisung ist im Textteil des Bebauungsplanes vorzunehmen.

- Es müssen Ausführungen zur Abwägung zwischen öffentlichen und soweit gesetzlich gefordert, auch mit privaten Belangen, die gegen die Ausweisung einer Konzentrationsfläche für Windenergieanlagen sprechen mit dem Anliegen, eine windenergetische Nutzung zur alternativen Energiegewinnung im Gemeindegebiet zuzulassen, enthalten sein.
- Für sämtliche Windenergieanlagen sollen die Planentwürfe eine bedarfsgerechte Befeuernng ermöglichen. Die Definition der bedarfsgerechten Befeuernng richtet sich nach den gesetzlichen oder diesbezüglichen behördlichen Vorgaben, soweit diese zum Zeitpunkt der Unterzeichnung dieses Vertrages existieren.

(6) Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiterhin zur Erstellung eines für die Ansiedlung der Windenergieanlagen schlüssigen Plankonzepts unter Einbeziehung der Außenbereichssituation. Ein Gesamtaußenbereichskonzept der Gemeinde existiert nicht. Für das Gemeindegebiet gibt es eine Windpotentialstudie. Unter Berücksichtigung des zu verwendenden Windenergieanlagentyps und insbesondere der Windenergieanlagengröße hat unter Berücksichtigung dieser Windpotentialstudie die Abwägung entsprechend sowohl zum Standort der Windenergieanlagen, als auch zur Größe, Umfang und Einfluss auf die Natur stattzufinden. Hierbei soll im Rahmen der Abwägung dargestellt werden, inwieweit das Plangebiet aus welchen Gründen Teil einer Konzentrationsfläche ist. Hierbei ist insbesondere folgende Erarbeitung durch den Vorhabenträger zu leisten:

- a) Berechnung der einzuhaltenden Lärmschutzzonen gemäß Vorgaben LAI zwischen Windenergieanlagen und Wohngebieten/Wohngebäuden unter Berücksichtigung der bundesweit sowie in Niedersachsen geltenden gesetzlichen Rahmenbedingungen.
- b) Erstellung eines Umweltberichts sowie eines geotechnischen Berichtes.
- c) Darstellung des Eingriffs in die Natur und Landschaft, Erarbeitung der notwendigen Abwägung.
- d) Definition von möglichen und erforderlichen Ausgleichsflächen, Darstellung der Verfügbarkeit dieser Flächen. Nach Angaben des Vorhabenträgers hat der Vorhabenträger durch entsprechende

vertragliche Regelung die Sicherung der Ausgleichsflächen vorgenommen. Diese sind von ihm gesondert darzustellen, ebenso wie die Darstellung der Umsetzung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen.

- e) Bearbeitung von möglichen erheblichen Beeinträchtigungen von FFH oder Natura 2000-Gebieten (§ 34 Bundesnaturschutzgesetz und nieder-sächsisches Landesrecht).
- f) Erarbeitung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung mit Aussagen zur Vereinbarkeit mit dem Artenschutzrecht nach dem Bundesnaturschutzgesetz.
- g) Erarbeitung der Problemlösung von Eis- und Schattenwirkung.
- h) Berücksichtigung der Aufstiegsgenehmigungen für den Modellflugsport-Club Hahn e.V. gemäß dem Bescheid der niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 08.08.2017 zu 332-30351/95-44

Das Planungsbüro stimmt den Planentwurf für den Bebauungsplan sowie die Änderung des Flächennutzungsplans mit der Gemeinde und den Spezialfachgutachtern ab.

Das Planungsbüro soll bei der Vorstellung der Planung in dem Verfahrensschritt der Öffentlichkeitsbeteiligung mitwirken.

Darüber hinaus sollen die Auswertungen der Beteiligungsverfahren für die Behörden und die Öffentlichkeit sowie die Unterlagen zur Vorbereitung der Beschlussfassung zur Abstimmung in der Gemeindevertretung vorbereitet werden.

- (7) Der Satzungsentwurf für den Bebauungsplan sowie die Änderung des Flächennutzungsplans müssen Aussagen zur Zulässigkeit des beabsichtigten Vorhabens in dem Plangebiet und seiner Erschließung nach Maßgabe des vorstehenden Absatzes 5 enthalten. Dies umfasst die Art und das Maß der baulichen Nutzung, insbesondere die Größe der Windenergieanlage, Flächeneffizienz sowie voraussichtliche Energieeffizienz.
- (8) Sämtliche Unterlagen sind entsprechend den Vorschriften der Planzeichnungsverordnung vorzulegen.

§ 3 Verpflichtungen der Gemeinde

- (1) Die Gemeinde überlässt dem Vorhabenträger die für die Erarbeitung der Bebauungsplan- und Flächennutzungsplansatzung erforderlichen sowie in diesem Zusammenhang bedeutsamen Unterlagen, soweit vorhanden.
- (2) Nach Vorlage der nach § 2 Abs. 5 Satz 2 abgestimmten Fassung wird die Gemeinde die erforderlichen weiteren Schritte der Beschlussfassung über den Bebauungsplan und die Änderung des Flächennutzungsplans

durchführen. Hiermit ist keine Verpflichtung zur Beschlussfassung verbunden.

Hierzu gehören insbesondere:

- die Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange, soweit erforderlich, insbesondere in Abstimmung mit den Nachbargemeinden Varel und Wiefelstede zur abschließenden Klärung der Frage, inwieweit eine interkommunale Windenergieanlage entwickelt werden soll.
- die Abstimmung mit der höheren Verwaltungsbehörde, soweit erforderlich.
- sämtliche sonstigen formalen Voraussetzungen für den Erlass des Flächennutzungsplans und Bebauungsplans).

§ 4 Sonstige Regelungen

- (1) Die erstellten Planungsunterlagen und Planentwürfe gehen unentgeltlich in das Eigentum der Gemeinde über. Bei zukünftigen Planungen ist die Gemeinde berechtigt, die aufgrund dieses Vertrages erstellten Unterlagen zu verwenden. Hierbei sind Ansprüche jeglicher Art gegenüber der Gemeinde ausgeschlossen.
- (2) Beide Vertragsparteien erklären, die Planungen zügig betreiben zu wollen. Der Vorhabenträger wird seine in diesem Vertrag geregelten Leistungen innerhalb eines mit der Gemeinde abzustimmenden Zeitplanes erbringen.
- (3) Soweit auf Seiten des Vorhabenträgers eine Rechtsnachfolge eintritt, erfordert der Beitritt dieses Dritten zu diesem Vertrag die Genehmigung der Gemeinde.
- (4) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Beauftragung des Vorhabenträgers mit der Erarbeitung der Planung ausschließlich dazu erfolgt, um sein technisch fachliches Wissen und seine organisatorischen Fähigkeiten in Anspruch zu nehmen. Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Gemeinde werden in sämtlichen Phasen der Durchführung der Bauleitplanung hierdurch nicht berührt.
- (5) Kommt es nicht zu einem Beschluss, so ist dem Vorhabenträger bekannt, dass bis dahin erbrachte Leistungen nicht vergütet werden und Schadensersatzansprüche sowie Ansprüche jeglicher Art ausgeschlossen sind. Dies wird ausdrücklich vorsorglich hiermit vereinbart.

§ 5 Schlussbestimmungen

- (1) Die Wirksamkeit dieses Vertrages steht unter der aufschiebenden Bedingung des Abschlusses des in der Präambel genannten

Optionsvertrages (Vertrag 3) zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde.

- (2) Vertragsänderungen oder Ergänzungen bedürfen der Schriftform, ebenso wie die Abänderung dieser Schriftformklausel.
- (3) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht. Die Vertragsparteien sind vielmehr verpflichtet, eine Regelung zu treffen, die dem erkennbar Gewollten entspricht und wirksam ist.
- (4) Die Kosten dieses städtebaulichen Vertrages übernimmt der Vorhabenträger einschließlich der der Gemeinde entstehenden Kosten, auch bei Inanspruchnahme Dritter durch die Gemeinde, bis zu einem Höchstbetrag von 50.000 €.
- (5) Eine Haftung der Gemeinde für Kosten und Aufwendungen des Vorhabenträgers im Zusammenhang mit den Verpflichtungen aus diesem städtebaulichen Vertrag ist ausgeschlossen.

_____, den _____

Gemeinde Rastede

_____, den _____

MUSTER