

**Städtebaulicher Vertrag
zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2
„Windpark Willmersdorf Ost“**

zwischen

der **Stadt Werneuchen**
Am Markt 5, 16356 Werneuchen
vertreten durch den **Bürgermeister,**
Herrn Burkhard Horn.

-nachfolgend „**Stadt Werneuchen**“-

und

der **Teut Windprojekte GmbH**
Vielitzer Weg 12, 16835 Lindow /Mark
vertreten durch den **Geschäftsführer,**
Herrn Jan Teut.

-nachfolgend „**TWP**“-

-zusammen die „**Parteien**“-

Vertragszweck

Die Stadt Werneuchen hat mit Beschluss vom 21.12.2017 ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 „Windpark Willmersdorf Ost“ eingeleitet. Ziel der Planung ist es rechtsverbindliche und bauplanungsrechtliche Voraussetzungen für die Errichtung moderner Windenergieanlagen zu schaffen. Der Bebauungsplan soll die Ziele der übergeordneten Raumplanung konkretisieren und zielkonform ausgestalten. Zugleich sollen die Lebensbedingungen der Bürger des Ortsteils Willmersdorf und der angrenzenden Gemeinden Berücksichtigung finden. Insbesondere soll ein ortsgebundenes Kompensationskonzept für den Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft umgesetzt werden. Grundlage dieses Vertrages ist die Entwurfsplanung mit Textteil **(Anlage 1)** und Begründung **(Anlage 2)**.

Die TWP hat mit den Eigentümern verschiedener Grundstücke im Plangebiet Nutzungsvereinbarungen abgeschlossen.

Zweck des vorliegenden Vertrages ist es, die mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele zu fördern und zu sichern im Sinne des § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, die Vorbereitung der städtebaulichen Planung und die Ausarbeitung des Umweltberichts entsprechend § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB auf eigene Kosten zu übernehmen und die Übernahme von Kosten entsprechend § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zu regeln, die der Stadt Werneuchen durch die städtebaulichen Maßnahmen entstehen oder entstanden sind.

§1 Durchführung der Planung

- 1.1 Die Stadt überträgt der TWP die Vorbereitung einzelner Verfahrensschritte zum Bebauungsplanverfahren gemäß § 4b BauGB, insbesondere das Erstellen der Planentwürfe und des Umweltberichts. Die TWP kann im Einvernehmen mit der Stadt auch geeignete Fachbüros mit der Erstellung des Bebauungsplans beauftragen. Gleiches gilt für alle im Zusammenhang mit der Planaufstellung und Durchführung erforderlichen Gutachten und fachlichen Stellungnahmen. Die Beauftragung erfolgt durch die TWP oder durch ein gesellschaftsrechtlich mit ihr verbundenes Unternehmen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung.
- 1.2 Die Stadt übernimmt auf der Grundlage der von der TWP zur Verfügung gestellten Planentwürfe mit Begründung und Umweltbericht folgende Verfahrensschritte:
 - die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs.2 BauGB,
 - die Mitwirkung bei den sich aus § 2a BauGB ergebenden Pflichten,
 - die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §§ 3, 4a BauGB,
 - die Beteiligung der Behörden gem. §§ 4, 4a BauGB,
 - die Abwägung gem. § 1 Abs. 6 und 7 und § 2 Abs. 3 BauGB.
- 1.3 Die TWP bzw. die von ihr nach Abs. 1 beauftragten Planungsbüros haben die Entwürfe des Bebauungsplans, einschließlich der Planzeichnungen und Begründungen, die Entwürfe des Umweltberichts, die erforderlichen Gutachten und die Entwürfe zur Vorbereitung der Abwägung unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen zu erstellen. Die Erstellung der Unterlagen erfolgt in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Stadt.
- 1.4 Die TWP verpflichtet sich, die bei der Ausarbeitung der Unterlagen für den Bebauungsplan erzeugten Planunterlagen der Stadt als AutoCAD- oder pdf-Datei sowie als XPlanGML-Dokument entsprechend der aktuellen Spezifikation im Land Brandenburg (Pflichtenheft

"XPlanungskonforme Erfassung von Daten der Bauleitplanung" des Brandenburgischen Landesamtes für Bauen und Verkehr) abzugeben. Die Qualitätsprüfung des XPlan-GML ist durch den Vorhabenträger mittels Prüftools des Landesamtes durchzuführen und nachzuweisen. Alle für die Bauleitplanverfahren erforderlichen Unterlagen sind der Stadt ferner so als Dateien zur Verfügung zu stellen, dass sie von der Stadt ins Internet eingestellt werden können. Die Planunterlagen und Dateien gehen in das Eigentum der Stadt über.

- 1.5 Die TWP hat bei der Beauftragung der Planungsbüros und Gutachten sicherzustellen, dass diese der Stadt unter Verzicht auf jegliche Vergütungsrechte ein ausschließliches und unbeschränktes Nutzungsrecht gemäß § 31 Abs. 3 Urheberrechtsgesetz (UrhG) an den erstellten Unterlagen einräumen. Die Stadt darf diese ohne Mitwirkung des Planfertigers und der TWP nutzen. Die Stadt hat insbesondere das Recht zur Veröffentlichung und Vervielfältigung der erstellten Unterlagen unter Namensangabe des Planfertigers bzw. der Gutachter. Die TWP hat bei der Beauftragung ferner sicherzustellen, dass die Planungsbüros und Gutachter der Stadt das Recht einräumen, dass ihre Leistungen die Grundlage und Bestandteil für ein amtliches Werk im Sinne von § 5 Abs. 2 UrhG werden, das im amtlichen Interesse zur allgemeinen Kenntnisnahme veröffentlicht werden soll. Eventuellen Bearbeitungen und Umgestaltungen gemäß § 23 UrhG sowie Änderungen nach § 39 UrhG, die im Zuge des Verfahrens hierfür erforderlich werden, stimmen die Berechtigten mit Überlassung der Unterlagen an die Stadt zu.
- 1.6 Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass durch den Vertrag die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Gemeindevertretung insbesondere in Hinblick auf die planerischen Abwägungen gemäß § 1 Abs. 6 und 7 BauGB bei der Beschlussfassung über die Satzung sowie während der gesamten Bauleitplanverfahren nicht berührt werden.
- 1.7 Ein Anspruch auf Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplans besteht nicht. Aus dem vorliegenden Vertrag ergibt sich auch kein Anspruch der TWP oder der Grundstückseigentümer auf Erstattung der ihnen entstandenen Kosten für den Fall, dass der Bebauungsplan nicht oder nicht mit dem vorgesehenen Inhalt zustande kommt. Gleiches gilt für den Fall der Aufhebung des Bebauungsplans oder seine Nichtanwendung durch eine Behörde oder ein Gericht.
- 1.8 Die TWP erkennt den Bebauungsplan Nr. 2 „Windpark Willmersdorf Ost“ der Stadt Werneuchen mit den beabsichtigten Festsetzungen für sich und ihre Rechtsnachfolger verbindlich an.

§2 Förderung und Sicherung der Bauleitplanung

- 2.1 Zur Förderung und Sicherung der Ziele verpflichtet sich die TWP,
 - keine WEA zu errichten, die eine Gesamthöhe (Nabenhöhe + Rotorradius) von mehr als 250 m über dem zum Anlagenstandort nächstgelegenen Höhenbezugspunkt aufweist bzw. deren Gesamthöhe bei maximal 335 m über NHN liegt
 - bei der neu zu errichtenden Windenergieanlage einen Abstand von mindestens 1.000 m zur nächsten Wohnbebauung einzuhalten,
 - sicherzustellen, dass die neu zu errichtende Windenergieanlage hinsichtlich ihrer Flughinderniskennzeichnung rechtlich, wie technisch im minimalst möglichen Umfang

betrieben werden, um unvermeidbare Beeinträchtigungen auf die Anwohner zu reduzieren. Dazu gehört verpflichtend,

- o der Einsatz von Sichtweitenmessgeräten zur Reduzierung der Nennlichtstärke
- o die Verwendung des Feuer W, rot (100cd) als Nachtkennzeichnung
- o Synchronisierung aller WEA-Nachtkennzeichnungen
- o Reduzierung der Kennzeichnung auf Blockbefeuerung, wenn die obere Luftfahrtbehörde dem zustimmt (nur äußere WEA sind befeuert). Dies gilt nur gemeinsam und im Zusammenhang mit den im Windpark Willmersdorf Nr. 1 bestehenden WEA.
- o Reduzierung der Kennzeichnung auf bedarfsgerechte Befeuerung (WEA blinken nur, wenn ein Luftfahrzeug naht) mittels Transpondertechnik (Sekundärradar) oder durch vergleichbare Techniken, wenn es gesetzlich zulässig wird und wirtschaftlich zumutbar ist. Dies gilt nur gemeinsam und im Zusammenhang mit den im Windpark Willmersdorf Nr. 1 bestehenden WEA.

§3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, ökologische Baubetreuung

- 3.1 Die TWP beachtet die Regelung des BImSchG und der dazu erlassenen Verordnungen, insbesondere die Vorschriften zum Schutz vor Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Geräuscentwicklung. Im Rahmen der Bebauungsplanung notwendig werdende weitere Gutachten und Prognosen wird die TWP nach Abstimmung mit der Stadt auf eigene Kosten und Gefahr beauftragen und die Stadt Werneuchen insoweit von jeder Haftung freistellen.
- 3.2 Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die im Geltungsbereich des Bebauungsplans beabsichtigten Bauvorhaben Eingriffe in Natur und Landschaft i.S.d. § 14 BNatSchG darstellen. Art und Umfang der durch beabsichtigte Bauvorhaben zu erwartenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden in einem Umweltbericht beschrieben.
- 3.3 Die TWP verpflichtet sich, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie festgesetzte Ersatzzahlungen für Eingriffe in Natur- und Landschaft im Sinne des § 13 S. 2 BNatSchG für die durch sie realisierten Vorhaben auf eigene Kosten durchzuführen, die Stadt von etwaigen mit der Planung und Durchführung des Vorhabens verbundenen Forderungen der Behörden frei zu stellen und die Kosten für die geforderten Maßnahmen zu übernehmen. Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie Ersatzzahlungen ergeben sich aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan bzw. der Konkretisierung durch den Landschaftspflegerischen Begleitplan des Genehmigungsverfahrens. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nach den im Bebauungsplan bzw. Genehmigungsverfahren vorgegebenen Zeitvorgaben, falls zeitliche Vorgaben dort nicht bestehen, spätestens innerhalb von zwei Jahren nach Genehmigungserteilung abzuschließen. Weitergehende Anforderungen der zuständigen Naturschutzbehörden auf der Grundlage gesetzlicher Bestimmungen bleiben unberührt.
- 3.4 Zur Einhaltung artenschutzfachlicher Belange während der Bauzeit beauftragt die TWP ein Fachbüro mit einer ökologischen Baubetreuung und trägt alle damit im Zusammenhang stehenden Kosten.

§4 Infrastruktur und Erschließung

- 4.1 TWP erhält im erforderlichen Umfang Wegenutzungs- und Leitungsverlegungsrechte über Wegeflurstücke und Grundstücke der Stadt Werneuchen, soweit dies erforderlich ist. Die Leitungen bleiben im Eigentum der TWP. Der Umfang und die Gegenleistung der einzelnen Gestattungen bleiben einer gesonderten Vereinbarung zwischen den Parteien vorbehalten. Der TWP ist bekannt, dass die Stadt die in ihrem Eigentum stehenden Wege und Grundstücke ggf. auch Dritten zu Nutzung überlassen muss (z.B. aufgrund des Gleichbehandlungsgebots). Soweit es sich nicht um öffentlich gewidmete Wege handelt, informiert die Stadt die TWP über etwaige Nutzungsrechte Dritter. Der TWP wird daher kein ausschließliches Nutzungsrecht eingeräumt.
- 4.2 Die Stadt Werneuchen verpflichtet sich, im Falle des Verkaufs von Grundstücken im Plangebiet oder Privatisierung von Wegen der TWP zur Sicherung der für den Betrieb der WEA erforderlichen Leitungs- und Wegenutzungsrechte eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit an erster Rangstelle einzutragen und der finanzierenden Bank eine Vormerkung auf Bestellung einer Dienstbarkeit einzutragen. Die Dienstbarkeit geht der Vormerkung im Range vor. Die Kosten der dinglichen Sicherung trägt die TWP.
- 4.3 Die Straßen und Wegeflurstücke dürfen nur im Rahmen der Widmung und der zulässigen Achslast benutzt werden. Die gem. 4.1 erforderlichen und in einem gesonderten Gestattungs- und Nutzungsvertrag bestimmten, nicht öffentlich gewidmeten Wegeflurstücke der Stadt Werneuchen sollen für die öffentlich beschränkte Nutzung für die Landwirtschaft sowie für die Zuwegung für die Betreibung und Unterhaltung der Windenergieanlagen und für Anlieger freigegeben werden.
- 4.4 Die TWP haftet für alle etwaigen Schäden an den zum Bebauungsplangebiet führenden Straßen und Wegen, die im Rahmen einer Baumaßnahme, bei der Wartung, Reparatur oder dem Rückbau der WEA durch sie und die von ihr Beauftragten entstehen. Die TWP lässt diese auf eigene Kosten umgehend nach Abschluss der Baumaßnahmen beheben.
- 4.5 Die TWP verpflichtet sich, die für die innere Erschließung und die Herstellung der WEA erforderlichen Wege unmittelbar nach Abschluss der Baumaßnahmen dergestalt zu überarbeiten, dass ein Planum hergestellt wird und keine Löcher mehr in den Wegen verbleiben.
- 4.6 Die TWP verpflichtet sich, auf eigene Kosten eine angemessene Löschwasserversorgung zu gewährleisten und die Stadt als Aufgabenträger für den Brandschutz von dieser Aufgabe zu befreien. Die vom Landkreis Barnim (SG Bevölkerungsschutz) mit Schreiben vom 20.8.2018 beschriebenen Anforderungen sind von der TWP zu berücksichtigen.

§5 Rückbauverpflichtung

- 5.1 Die TWP verpflichtet sich im Falle des Abbruchs der Baumaßnahme oder des Nichtbetreibens einer oder mehrerer Windenergieanlagen über einen Zeitraum von mehr als 12 Monaten alle entsprechenden oberirdischen und unterirdischen baulichen Anlagen, einschließlich der erdgebundenen Verkabelungen, innerhalb von weiteren sechs Monaten ab dem Nichtbetrieb auf eigene Kosten zurückzubauen. Der Abbruch der Baumaßnahme sowie das Nichtbetreiben der Windenergieanlage sind der Stadt unverzüglich anzuzeigen.

- 5.2 Die TWP verpflichtet sich, der Bauaufsichtsbehörde zur Sicherung der Rückbauverpflichtung spätestens vor Baubeginn eine Rückbaubürgschaft gemäß § 67 Abs. 3 BbgBO in Höhe der Kosten, die voraussichtlich für den vollständigen Rückbau der Anlagen einschließlich der Beseitigung der Bodenversiegelung aufgewendet werden müssen, vorzulegen. Der TWP ist bekannt, dass die Genehmigung nur unter der aufschiebenden Bedingung des Vorliegens einer ausreichenden Rückbaubürgschaft erteilt werden kann und die Bauaufsichtsbehörde die Baufreigabe davon abhängig machen wird. Die TWP verpflichtet sich zur Vorlage der genannten Rückbaubürgschaft vor Baubeginn auch für den Fall, dass die Genehmigungsbehörde diese bei der Genehmigungserteilung nicht zur Bedingung machen sollte. In diesem Fall erfolgt die Vorlage gegenüber der Stadt.

§6 Vertragserfüllungsbürgschaft

- 6.1 Zur Sicherung der sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen leistet die TWP Sicherheit in Höhe von 50.000,- Euro (in Worten: fünfzigtausend Euro) durch Übergabe einer schriftlichen, unwiderruflichen, unbedingten und unbefristeten, selbstschuldnerischen Bürgschaft auf 1. Anfordern eines im Inland zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituts an die Stadt Werneuchen. Die Bürgschaftsurkunde ist der Stadt vor Baubeginn zu übergeben.
- 6.2 Nach erfolgter Durchführung der jeweiligen Maßnahme und Vorliegen eines Nachweises über die Erfüllung der jeweiligen Verpflichtung hat die Stadt die Bürgschaft in Höhe des entsprechenden Teilbetrages freizugeben. Die Stadt gibt die Bürgschaft, ggf. in Höhe des Restbetrages, spätestens nach Abschluss der unter 4.5 genannten Maßnahmen vollständig frei.

§7 Haftungsausschluss zugunsten der Stadt Werneuchen

- 7.1 Eine Haftung oder Kostenrückerstattung der Stadt Werneuchen für etwaige Aufwendungen der TWP, die diese im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren und den begleitenden Verträgen, deren Vorbereitung und der Umsetzung des Bebauungsplans tätig oder getätigt hat, ist ausgeschlossen.
- 7.2 Auch für den Fall des Nichtzustandekommens des Bebauungsplans können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Etwaige Ansprüche sind auch ausgeschlossen, wenn sich die Unwirksamkeit der Satzung über den Bebauungsplan im Verlauf eines gerichtlichen Verfahrens herausstellt. Etwaige Ansprüche gegen die Stadt sind darüber hinaus auch im Falle einer Kündigung nach § 9.3 ausgeschlossen.

§ 8 Kostentragung

- 8.1 Die TWP übernimmt sämtliche Kosten dieses Vertrages, der Erschließung, des Planungsverfahrens und der Realisierung des Bebauungsplans, insbesondere die Planungs- und Durchführungskosten sowie etwaige Kosten für die Vermessung.
- 8.2 Zu den durch die Planung veranlassten Kosten gehören auch Rechtsanwaltskosten, die der Stadt durch die bei der Kanzlei „LOH Rechtsanwälte“ in Anspruch genommene Rechtsberatung zum Bebauungsplan „Windpark Willmersdorf Ost“ und für die Beratung des Vertragsentwurfs entstehen. Sollte ein Betrag von 5.000,- Euro für vorgenannte Leistungen

erreicht worden sein, erfolgt eine weitere Übernahme der Kosten der Kanzlei „LOH Rechtsanwälte“ nur nach Rücksprache und gesonderter Vereinbarungen mit der TWP. Die TWP stellt die Stadt bis zu vorgenannter Summe auf erste Anforderungen von einer etwaigen Zahlungspflicht frei.

- 8.3 Die TWP übernimmt ferner alle etwaigen der Stadt entstehenden Rechtsverfolgungskosten in Höhe von maximal 7.500,- Euro, soweit die Stadt von Dritten im Zusammenhang mit dem Vorhaben oder dem Bebauungsplan in Anspruch genommen wird (z.B. Verteidigung des Bebauungsplans in einem etwaigen Normkontrollverfahren).

§9 Inkrafttreten, Beendigung, Rechtsnachfolge

- 9.1 Dieser Vertrag tritt mit Unterzeichnung in Kraft
- 9.2 Der Vertrag ist bis zum Ablauf von 25 Jahren nur aus wichtigem Grund kündbar. Ein wichtiger Grund der die TWP zur Kündigung berechtigt, liegt insbesondere vor, wenn sich ergibt, dass ein Projekt für die TWP technisch oder wirtschaftlich nicht zu realisieren ist oder der in Kraft getretene Bebauungsplan von dem im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zu Grunde liegenden Entwurf und Nutzungskonzept mehr als unwesentlich abweicht. Ein wichtiger Grund zur Kündigung für die Stadt Werneuchen liegt vor, wenn die TWP die sich aus diesem Vertrag ergebenden Pflichten trotz schriftlicher Mahnung der Stadt Werneuchen unter angemessener Fristsetzung nicht erfüllt, der Bebauungsplan nicht zu Stande kommt, die Windenergieanlage vom LfU nicht genehmigt wird oder mit dem Bau der Windenergieanlagen nicht binnen 48 Monaten nach Vorliegen aller erforderlichen Verträge, Genehmigungen und sonstigen Zustimmungen, insbesondere der Genehmigung nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, Netzanschlusszusage und Grundstücksverkäufe, begonnen worden ist.
- 9.4 Die TWP verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen ihrem Rechtsnachfolger, Betreiber bzw. Erwerber der Windenergieanlagen mit Weitergabepflicht aufzuerlegen. Der Wechsel des Vorhabenträgers ist der Stadt vorher anzuzeigen.
- 9.5 Die TWP haftet der Stadt als Gesamtschuldnerin für die Erfüllung der in dem Vertrag geregelten Verpflichtungen neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, Betreiber und Erwerber, soweit die Stadt die TWP nicht ausdrücklich aus der Haftung entlassen hat. Die TWP ist aus der Haftung entlassen, wenn die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten vollständig erfüllt sind.

§ 10 Schlussbestimmungen

- 10.1 Nebenreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen oder Ergänzungen zu diesem Vertrag bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.
- 10.2 Sollten Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder zum Teil unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages hiervon nicht berührt. Gleiches gilt auch für den Fall einer Regelungslücke. Anstelle der unwirksamen und undurchführbaren Bestimmungen oder zur Ausfüllung der Regelungslücke soll eine angemessene Regelung gelten, die, soweit rechtlich möglich, dem Willen der

vertragsschließenden Parteien sowie Sinn und Zweck dieses Vertrages entsprechen würde, sofern die Parteien bei Abschluss dieses Vertrages den Punkt bedacht hätten.

10.3 Der Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist Frankfurt / Oder.

10.4 Der Vertrag enthält folgende Anlagen:

- Planzeichnung in der Satzungsfassung vom 11.10.2018 **(Anlage 1)**
- Begründung in der Satzungsfassung vom 11.10.2018 **(Anlage 2)**

Die Parteien haben jeweils eine Ausfertigung des Vertrages.

Lindow,

Werneuchen,

Datum

Datum

Teut Windprojekte GmbH,
vertreten durch den Geschäftsführer,
Herrn Jan Teut

Stadt Werneuchen,
vertreten durch den Bürgermeister,
Herrn Burkhard Horn