

Städtebaulicher Vertrag für städtebauliche Planungen

zwischen der **Gemeinde Planebruch**

vertreten durch das **Amt Brück**

Ernst-Thälmann-Straße 59

14822 Brück

vertreten durch den Amtsdirektor, Herrn Marko Köhler

- nachfolgend Gemeinde genannt -

der **UKA Cottbus Projektentwicklungs GmbH & Co KG**

Heinrich-Hertz-Straße 6,

03044 Cottbus

- nachfolgend Vorhabenträger 1 genannt -

sowie der **Energiequelle GmbH**

Hauptstraße 44

15806 Zossen OT Kallinchen

- nachfolgend Vorhabenträger 2 genannt -

Vorhabenträger 1 und 2 sowie die Gemeinde werden nachfolgend auch als Vertragspartei und gemeinsam auch als Vertragsparteien bezeichnet

Präambel

Der Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“, in dessen Geltungsbereich die Gemeinde Planebruch liegt, wurde mit Urteil des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 05.07.2018 (u.a.: Az. 2 A2/16) für unwirksam erklärt. Zwar ist das Urteil nach gegenwärtigem Stand noch nicht rechtskräftig, die Vertragsparteien gehen jedoch davon aus, dass der für unwirksam erklärte Regionalplan seine Steuerungswirkung jedenfalls dauerhaft nicht mehr sicher wird entfalten können.

Dies betrifft insbesondere auch die Konzentration von raumbedeutsamen Windenergieanlagen in regionalplanerisch festgelegten Eignungsgebieten.

Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Gemeinde Planebruch, von ihrer kommunalen Planungshoheit Gebrauch zu machen und für ihr Gemeindegebiet im Rahmen einer „Gesamtkonzeption zur Windenergienutzung“ durch kommunale Bauleitplanung die Errichtung sowie den Betrieb von Windenergieanlagen auf dem Gemeindegebiet zu steuern.

Die Gemeinde beabsichtigt, zur Steuerung und Konzentration von Windenergieanlagen im Zuge dessen sowohl einen sachlichen Teilflächennutzungsplan „Wind“ als auch einen – im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu erarbeitenden – Bebauungsplan auf Flächen in den Gemarkungen Oberjünne und Cammer aufzustellen, in dem Flächen für die Windenergienutzung festgesetzt werden sollen.

Die Vorhabenträger 1 und 2 beabsichtigen ihrerseits, in den Gemarkungen Oberjünne und Cammer Windenergieanlagen zu errichten.

Im Folgenden werden die Übernahme der Ausarbeitung der genannten gemeindlichen Bauleitplanung, die Vorbereitung und Durchführung der notwendigen Verfahrensschritte gemäß §§ 2 – 4a BauGB sowie dementsprechend auch die Tragung von Kosten und sonstigen Aufwendungen geregelt.

Die Vorhabenträger und die Gemeinde verfolgen mit diesem Vertrag das Ziel, der Gemeinde jegliche Kosten und wirtschaftliche Risiken der Planung, die Voraussetzung für das oder die geplante Vorhaben sind, von der Hand zu halten.

Vor diesem Hintergrund vereinbaren die Vertragsparteien im Einzelnen Folgendes:

§ 1

Vertragsgegenstand

- (1) Die Gemeinde beabsichtigt, einen sachlichen Teilflächennutzungsplan Windenergie aufzustellen, um die Windenergienutzung auf ihrem Gemeindegebiet planerisch zu steuern und auf bestimmte Standorte zu konzentrieren. Ebenfalls beabsichtigt die Gemeinde, im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB einen Bebauungsplan betreffend Flächen in den Gemarkungen Cammer und Oberjünne aufzustellen.

Der beabsichtigte Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der als Anlage 1 beigefügten Übersichtskarte dargestellt, welche Vertragsbestandteil ist.

- (2) Ziel der Aufstellung des sachlichen Teilflächennutzungsplanes sowie des parallel aufzustellenden Bebauungsplanes soll einerseits sein, die Windenergienutzung mittels Aufstellung des sachlichen Teilflächennutzungsplanes auf bestimmte Standorte zu konzentrieren und andererseits durch geeignete Darstellung der im Bebauungsplanbereich gelegenen Flächen bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan die Errichtung von Windenergieanlagen dort planungsrechtlich zu ermöglichen und zu unterstützen.

Die Vorhabenträger beabsichtigen – auf Grundlage eines zwischen Vorhabenträger 1 und Vorhabenträger 2 abgestimmten Konzeptes – auf den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Flächen in Abhängigkeit von den konkreten Ergebnissen der Bauleitplanung und der konkreten Standortplanung bzw. der zu führenden Genehmigungsverfahren Windenergieanlagen zu errichten und zu betreiben. Gegenwärtig beabsichtigt Vorhabenträger 1 die Errichtung von 3 WEA, Vorhabenträger Nr. 2 beabsichtigt die Errichtung von 6 WEA im Gebiet des Bebauungsplanes gemäß Anlage 1.

- (3) Der Vertrag regelt die Übertragung der Ausarbeitung der gemeindlichen Bauleitplanung in Gestalt eines sachlichen Teilflächennutzungsplanes sowie eines Bebauungsplanes mit einem Geltungsbereich gemäß Anlage 1, an die Vorhabenträger 1 und 2 sowie die Vorbereitung und Durchführung der notwendigen Verfahrensschritte gemäß §§ 2 – 4a BauGB und damit verbunden die Übernahme aller Kosten oder

Aufwendungen, die der Gemeinde für die oben genannten städtebaulichen Maßnahmen entstehen und die Voraussetzung oder Folge der von den Vorhabenträgern geplanten Vorhaben sind, durch die Vorhabenträger 1 und 2.

- (4) Den Vertragsparteien ist dabei bewusst, dass zwar das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg den Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ für unwirksam erklärt hat, dass dieses Urteil jedoch noch nicht rechtskräftig ist, da die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming gegen die Nichtzulassung der Revision Beschwerde zum Bundesverwaltungsgericht eingelegt hat.

§ 2

Kostenübernahme hinsichtlich der städtebaulichen Planungen

- (1) Die Vorhabenträger 1 und 2 verpflichten sich gegenüber der Gemeinde, mit der Ausarbeitung der städtebaulichen Planung in Form des sachlichen Teilflächennutzungsplanes Windenergienutzung sowie parallel des Bebauungsplanes mit dem Geltungsbereich gemäß Anlage 1 jeweils mit Begründung und mit der Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten gemäß §§ 2 – 4a BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde gemeinsam ein leistungsfähiges Planungsbüro im eigenen Namen und auf eigene Rechnung zu beauftragen.
- (2) Die Vorhabenträger 1 und 2 verpflichten sich gegenüber der Gemeinde, die im Zusammenhang mit der Aufstellung des sachlichen Teilflächennutzungsplanes Windenergienutzung sowie des Bebauungsplanes gemäß Anlage 1 erforderlichen Gutachten und sonstigen Planungsleistungen im Einvernehmen mit der Gemeinde gemeinsam an leistungsfähige Planungs- und Ingenieurbüros im eigenen Namen und auf eigene Rechnung zu vergeben.
- (3) Die Vorhabenträger 1 und 2 erklären, dass sie die aus Anlass der Aufstellung eines sachlichen Teilflächennutzungsplanes Windenergienutzung sowie eines parallel aufzustellenden Bebauungsplanes zur Festsetzung von Flächen für die Windenergie in

den Gemarkungen Cammer und Oberjünne (vgl. Lageplan Anlage 1) bereits vor Vertragsabschluss entstandenen Kosten gesamtschuldnerisch übernehmen.

- (4) Die Vorhabenträger 1 und 2 verpflichten sich weiter gesamtschuldnerisch, alle bei der Gemeinde anfallenden Kosten für die anwaltliche Beratung der Gemeinde betreffend die vertragsgegenständliche Bauleitplanung zu übernehmen. Zu diesen Kosten gehören auch jene Kosten der Erstellung dieses städtebaulichen Vertrages sowie die diesbezügliche anwaltliche Beratung der Gemeinde. Weiterhin verpflichten sich die Vorhabenträger 1 und 2, etwaige bei der Gemeinde anfallenden Nebenkosten (zB für die Erstellung von Kartengrundlagen) gesamtschuldnerisch zu tragen, sofern diese Kosten in der hier vertragsgegenständlichen Bauleitplanung ihre Ursache haben.
- (5) Die Vorhabenträger verpflichten sich darüber hinaus, Unterlagen, die sie für die von ihnen beabsichtigte Planung bereits erstellt haben bzw. haben erstellen lassen und die für das Bauleitplanverfahren der Gemeinde von fachlicher Bedeutung sind oder dieses fachlich unterstützen, kostenlos auch digital zur Verfügung zu stellen. Das betrifft insbesondere Unterlagen bzw. Gutachten zum Arten- oder Naturschutz, zu den Schall- oder Schattenwurfimmissionen usw.
- (6) Das einvernehmlich zu beauftragende Planungs-/Ingenieurbüro stimmt die Entwürfe der Planung einschließlich Planzeichnung und Begründung, die Entwürfe der Umweltberichte bzw. Landschaftsplanes und die Entwürfe zur Vorbereitung der Abwägung mit den Vorhabenträgern und mit der Gemeinde ab. Bei der Erarbeitung der Unterlagen bzw. bei der Mitwirkung daran haben die Vorhabenträger bzw. das beauftragte Planungsbüro bzw. sonst beauftragte Dritte die Vorschriften und Regelungen zu beachten, die für die Gemeinde gelten. Bei den vorgenannten Abstimmungen bezüglich der Vorarbeiten durch externe Dritte sind sich die Vertragsparteien einig, dass die gemeindliche Planungshoheit stets zu gewährleisten ist.

Die Gemeindliche Planungshoheit wird auch bei der Durchführung von Verfahrensschritten gewährleistet; das beauftragte Planungsbüro berichtet regelmäßig betreffend den Verfahrensstand an die Gemeinde.

- (7) Die Vorhabenträger werden nach Inkrafttreten des Plans bei dessen Durchführung entsprechend der Umweltberichte das ggf. erforderliche Monitoring durchführen und ggf. dafür erforderliche Maßnahmen mit der Gemeinde abstimmen und auf seine Kosten durchführen.

§ 3

Kostenübernahme zwischen den Vorhabenträgern 1 und 2

- (1) Vorhabenträger 1 und Vorhabenträger 2 haften für die Kostenübernahme betreffend die Kosten aus diesem Vertrag in den Fällen, in denen sie nicht ohnehin Aufträge auf eigene Rechnung gemäß § 2 Abs. 1 und 2 vergeben, gegenüber der Gemeinde als Gesamtschuldner.
- (2) Für die Kostenübernahme im internen Verhältnis des Vorhabenträgers 1 zu dem Vorhabenträger 2 wird bestimmt, dass die nach diesem Vertrag von den Vorhabenträgern zu tragenden Kosten im Innenverhältnis gemäß der Zahl der von beiden Vorhabenträgern geplanten Windenergieanlagen im Gebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes geteilt werden.
- (3) Dies bedeutet, dass auf Grundlage des gegenwärtig vorgesehenen Standortkonzeptes vom Vorhabenträger 1 die Errichtung von 3 WEA vorgesehen ist und vom Vorhabenträger 2 die Errichtung von 6 WEA. Die Gesamtkosten gemäß § 2 werden mithin zwischen Vorhabenträger 1 und Vorhabenträger 2 im Verhältnis 1/3 zu 2/3 aufgeteilt, wobei Vorhabenträger 1 1/3 und Vorhabenträger 2 2/3 der Kosten trägt.
- (4) Die von den Vorhabenträgern 1 und 2 zu fordernden Kosten werden jeweils, soweit hier nichts anderes bestimmt ist, jeweils innerhalb von zwei Wochen nach schriftlicher Anforderung der Kosten durch die Gemeinde unter Beifügung entsprechender Nachweise fällig.

§ 4

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans durch die Vorhabenträger beabsichtigte Errichtung von Windenergieanlagen kann Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zur Folge haben. Art und Umfang der ggf. durchzuführenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden, soweit erforderlich, mit dem Umweltbericht ermittelt und bestimmt. Die Vorhabenträger verpflichten sich, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vor ihrer Aufnahme in eine Bauleitplanung mit der Gemeinde abzustimmen und die nach der Bauleitplanung festgesetzten Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen sodann auch auf ihre Kosten durchzuführen. Näheres hierzu soll in einem gesonderten Vertrag geregelt werden.

§ 5

Weitere Verträge

Für die Umsetzung der Planung und Realisierung des Vorhabens der Vorhabenträger sind voraussichtlich folgende weitere Verträge zwischen Gemeinde und den Vorhabenträgern abzuschließen:

- Vertrag über die Herstellung bzw. den Ausbau etwaig erforderlicher Erschließungsanlagen: Die Vorhabenträger werden die Herstellung neuer bzw. den Ausbau vorhandener Wege bzw. Straßen, die sie zur Erschließung ihrer Vorhaben benötigen, auf ihre jeweiligen Kosten vornehmen.
- Vertrag über die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen nach § 1 a BauGB: Die Vorhabenträger werden die Verpflichtung zur Herstellung und Entwicklungspflege der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen übernehmen (vgl. § 4).
- Sondernutzungs- bzw. Gestattungsvertrag über die Inanspruchnahme von Grundstücken der Gemeinde für die Errichtung des Vorhabens, die Nutzung städtischer Grundstücke für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen oder zur Verlegung von Kabelleitungen sowie die verkehrliche Nutzung samt Wegeausbauten.

Die Vertragsparteien erklären sich bereit, zügig über den Abschluss dieser Verträge zu verhandeln und die sich aus dem vorliegenden Vertrag ergebenden Grundsätze und Ziele ihrer Zusammenarbeit zu berücksichtigen.

§ 6

Planungshoheit der Gemeinde

Die Planungshoheit der Gemeinde wird durch diesen Vertrag nicht berührt. Den Vertragsparteien ist bewusst, dass ein Anspruch auf die Aufstellung von Bauleitplänen nicht besteht und auch durch Vertrag nicht begründet werden kann (§ 1 Abs. 3 S. 2 BauGB). Die Entscheidung darüber, ob und mit welchem Inhalt die hier gegenständliche Bauleitplanung beschlossen wird, obliegt alleine der Gemeindevertretung, deren Abwägung und Planungsermessen auch dadurch nicht verkürzt wird, dass sie dem Abschluss dieses Vertrages gegebenenfalls zugestimmt hat.

§ 7

Nicht In-Kraft-Treten der Bauleitplanung; Ausschluss von Schadenersatzansprüchen

- (1) Tritt die hier gegenständliche Planung nicht in Kraft oder wird sie rechtskräftig aufgehoben, verbleibt es gleichwohl bei der Kostentragungspflicht der Vorhabenträger gegenüber der Gemeinde.
- (2) Für den Fall, dass die vertragsgegenständliche Bauleitplanung nicht in Kraft tritt, sind jegliche Ansprüche der Vorhabenträger auf Schadenersatz oder Aufwendungsersatz gegen die Gemeinde ausgeschlossen. Ausgenommen davon ist ein Ersatz von Aufwendungen, welche von der Gemeinde arglistig veranlasst werden. Auch eine Haftung der Gemeinde für Aufwendungen der Vorhabenträger, welche diese im Hinblick auf das erwartete In-Kraft-Treten einer Bauleitplanung oder sonst im Hinblick auf das Vorhaben und dessen Planung tätigen, wird ausgeschlossen. Dieser Haftungsausschluss gilt auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit einer aufgestellten Bauleitplanung in einem gerichtlichen Verfahren herausstellt.

§ 8

Rechtsnachfolge; Rechteübertragung

Dieser Vertrag gilt auch für einen etwaigen Rechtsnachfolger der Vorhabenträger. Die Vorhabenträger sind berechtigt, ihre Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag mit Zustimmung der Gemeinde auf einen Dritten, insbesondere eine Projektgesellschaft, zu übertragen. Die Gemeinde wird ihre Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern.

Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn der Dritte aufgrund objektiver Anhaltspunkte nicht in der Lage erscheint, seine Verpflichtungen aus diesem Vertrag zu erfüllen.

§ 9

Unterrichtung

Die Gemeinde erklärt sich bereit, den Vorhabenträger während der Planungsverfahren regelmäßig über den Stand des Verfahrens zu unterrichten und ihm Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange sowie Dritter zur Kenntnis zu geben, sofern die entsprechenden Verfahrensschritte nicht von dem zu beauftragenden Ingenieur- oder Planungsbüro durchgeführt werden.

§ 10

Rücktritt

- (1) Für den Fall, dass die Gemeinde die Planungsverfahren nicht durchführt, eine andere Planung als die in diesem Vertrag vorgesehene verfolgt oder der sachliche Teilflächennutzungsplan sowie der Bebauungsplan nicht innerhalb von dreieinhalb Jahren nach Unterzeichnung dieses Vertrages in Kraft treten, sind die Vorhabensträger berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten. Das Rücktrittsrecht ist durch schriftliche Erklärung des Vorhabenträgers gegenüber der Gemeinde auszuüben.
- (2) Im Falle des Rücktritts trägt jede Vertragspartei ihre Aufwendungen ab dem Zeitpunkt der Rücktrittserklärung selbst. Von den Vorhabenträgern bereits getätigte Aufwendungen sind von der Gemeinde nicht zu erstatten. Erklärt lediglich ein

Vorhabenträger den Rücktritt vom Vertrag, so trägt ab dem Zeitpunkt der Rücktrittserklärung der verbleibende Vorhabenträger die ab diesem Zeitpunkt entstehenden Kosten der Planung dieses Vertrages allein.

- (3) Auch im Falle eines Rücktritts stehen den Vorhabenträgern keine Ansprüche auf Schadenersatz oder Aufwendungsersatz, gleich aus welchem Rechtsgrund, durch die Gemeinde zu.

§ 11

Schlussbestimmungen

- (1) Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für Änderungen dieses Schriftformerfordernisses.
- (2) Sollten einzelne Regelungen und Verpflichtungen in diesem Vertrag nicht zulässig oder nicht durchführbar sein, so bleibt der Bestand des Vertrages im Übrigen davon unberührt.
- (3) Die Vertragsparteien verpflichten sich in einem solchen Fall die unzulässigen oder undurchführbaren Vertragsbestimmungen durch solche Vertragsbestimmungen zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Sinn der fehlerhaften Vertragsbestimmungen entsprechen und rechtlich zulässig sind. Das gilt sinngemäß auch für eine Regelungslücke.
- (4) Dieser Vertrag ist 3-fach ausgefertigt. Jede Vertragspartei erhält eine Ausfertigung.

(5) Dieser Vertrag wird – vorbehaltlich der Zustimmung der Gemeindevertretung – mit Unterzeichnung wirksam.

Für den Vorhabenträger 1:

Für die den Vorhabenträger 2:

.....
(Geschäftsführer)

.....
(Geschäftsführer)

Für die Gemeinde:

.....
(Amtdirektor)

Anlage 1: Geltungsbereich (Plangebiet)

ENTWURF