

**Städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB**  
**zum Bebauungsplan Nr. K 3 „Windpark Schneeberg“**

zwischen

der **Stadt Beeskow**, Berliner Str. 30, 15848 Beeskow,  
vertreten durch den Bürgermeister, Herrn Frank Steffen, sowie die stellvertretende Bürgermeisterin,  
Frau Kerstin Bartelt

- im Folgenden „**Stadt**“ -

und

der **EWE HHW Windpark Schneeberg GmbH**, Bahnhofstr. 13a, 15299 Grunow-Dammendorf,  
vertreten durch die Geschäftsführer Frau Szilvia Szekeres und Herrn Thorsten Alde

und

der **LOSCON GmbH**, Charlottenhof 20, 15848 Beeskow,  
vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Heinz Lassowsky

- im Folgenden „**Vorhabenträger**“ -

- im Folgenden alle gemeinsam „**Vertragsparteien**“ -

**Präambel**

(1) Mit seiner Veröffentlichung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 41/2018 vom 16. Oktober 2018 ist der Sachliche Teil-Regionalplan „Windenergienutzung“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree in Kraft getreten. Im Bereich der Stadt sind zum Teil die beiden Eignungsgebiete Windenergienutzung WEG Nr. 50 „Schneeberg“ und WEG Nr. 61 „Grunow-Mixdorf“ festgesetzt worden.

(2) Die Stadt hat angesichts der Aufstellung des Sachlichen Teil-Regionalplans „Windenergienutzung“ zum einen am 02. Mai 2017 beschlossen, ein Verfahren zur Änderung ihres Flächennutzungsplanes einzuleiten. Die Änderungen betreffen u.a. die Flächen der im Gebiet der Stadt gelegenen Eignungsgebiete Windenergienutzung (Teilfläche WEG Nr. 50 mit der 62. Änderung des Flächennutzungsplans und Teilfläche WEG Nr. 61 mit der 65. Änderung des Flächennutzungsplans).

Zum anderen ist die Stadt auf der Grundlage am 02. Mai 2017 gefasster Beschlüsse derzeit mit der Aufstellung von zwei Bebauungsplänen für die beiden Eignungsgebiete Windenergienutzung befasst (Bebauungsplan Nr. K 3 „Windpark Schneeberg“ und Bebauungsplan Nr. K 4 „Windpark Grunow-Mixdorf“).

- (3) Durch diesen Vertrag sollen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Errichtung und den Betrieb von voraussichtlich elf Windenergieanlagen im „Windpark Schneeberg“ innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplan Nr. K 3 „Windpark Schneeberg“ geschaffen werden (nachfolgend auch „**Vorhaben**“). Der Aufstellungsbeschluss mit Darstellung des Geltungsbereichs ist in dem als **Anlage 1** auszugweise beigefügten Amtsblatt der Stadt vom 23. Mai 2017 veröffentlicht worden.
- (4) Die Vorhabenträger beabsichtigen, im Gebiet der Stadt auf der in dem als **Anlage 2** beigefügten Lageplan gekennzeichneten Flächen (nachstehend „Plangebiet“ genannt) Windenergieanlagen zu errichten. Der Lageplan ist Bestandteil dieses Vertrages. Die Vorhabenträger haben zusammen bis zu elf Windenergieanlagenstandorte im räumlichen Geltungsbereich der zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplans Nr. K 3 „Windpark Schneeberg“ durch Abschluss von Verträgen mit den Grundstückseigentümern gesichert.
- (5) Die Änderungen in der Bauleitplanung in dem jeweils betroffenen Bereich sind Voraussetzung der Zulässigkeit der von den Vorhabenträgern geplanten Vorhaben (§11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB). Zur Absicherung der gemeindlichen Planung und Aufwendungen für die Anlagenstandorte der Vorhabenträger wird gem. § 11 BauGB dieser städtebauliche Vertrag geschlossen.

Es besteht dabei zwischen den Vertragsparteien Einigkeit, dass durch diese Vereinbarung die allein dem Gebot ordnungsgemäßer Abwägung unterworfenen Planungshoheit der Stadt nicht gebunden oder ausgeschlossen wird. Aus diesem Vertrag kann und soll daher keine Bindung der Stadt für die Aufstellung und den Inhalt des Bebauungsplans Nr. K 3 „Windpark Schneeberg“ hergeleitet werden.

Sollte die Stadt aus städtebaulichen oder planungsrechtlichen Erfordernissen Änderungen herbeiführen müssen, so sind sich die Vertragsparteien darüber einig, dass diese für die Stadt möglich sind, ohne dass hierdurch Entschädigungsansprüche ausgelöst werden. Die hier im Vertrag vereinbarten Regelungen sind Voraussetzung und Folge des von den Vorhabenträgern beabsichtigten Vorhabens.

## **§ 1 Durchführung der Planung**

- (1) Die Stadt überträgt den Vorhabenträgern die Vorbereitung und Durchführung sämtlicher Verfahrensschritte zu dem in Absatz 2 der Präambel genannten Bauleitplanverfahren nach Maßgabe des § 4b BauGB. Grundlage der Planung für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. K 3 „Windpark Schneeberg“ ist ein von dem Vorhabenträger erstelltes Aufstellungs- und Erschließungskonzept.
- (2) Die Vorhabenträger stellen der Stadt die für die Änderung des Flächennutzungsplans sowie die für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. K 3 „Windpark Schneeberg“ erforderlichen Unterlagen zur Verfügung. Die Vorhabenträger verpflichten sich, alle für die Planung notwendigen fachlichen Beurteilungen bzw. Fachplanungen sowie Gutachten auf eigene Kosten zu erstellen bzw. erstellen zu lassen. Dazu verpflichten sich die Vorhabenträger, auf eigene Kosten ein qualifiziertes

Planungsbüro, welches im Einvernehmen mit der Stadt auszuwählen ist, mit der Vorbereitung der Bauleitplanverfahren zu beauftragen.

- (3) Die Vorhabenträger verpflichten sich zur Erbringung folgender Leistungen auf eigene Kosten:
- a) Erarbeiten des Vorentwurfs und des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. K 3 „Windpark Schneeberg“, mit den planungsrechtlichen Festsetzungen für das im jeweiligen Plangebiet beabsichtigte Vorhaben und den erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
  - b) Durchführung der Beteiligungsverfahren gemäß den gesetzlichen Bestimmungen in Abstimmung mit der Stadt,
  - c) Durchführung der Umweltprüfung, soweit eine solche erforderlich ist,
  - d) Erstellen des Umweltberichtes nach den Vorschriften des § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB entsprechend der Anlage 1 zum BauGB, mit Bewertung des geplanten Eingriffes in Natur und Landschaft sowie mit Angaben über die durchzuführenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
  - e) Erstellen einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB,
  - f) Vorbereitung der Abwägung der Stadt,
  - g) die gleichzeitige Durchführung der entsprechenden Verfahrensschritte zur Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt.
- (4) Die Vorhabenträger haben die Entwürfe für die Änderung des Flächennutzungsplans sowie für den Bebauungsplan Nr. K 3 „Windpark Schneeberg“ einschließlich der Planzeichnungen und Begründungen, die Entwürfe des Umweltberichts sowie die Entwürfe zur Vorbereitung der Abwägung unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen zu erstellen. Darüber hinaus werden die städtebaulichen Absichten der Stadt, insbesondere städtebauliche Entwicklungskonzepte und spezielle, für die konkrete Bauleitplanung konkretisierte Ziele, berücksichtigt.
- (5) Die Entwürfe sind auf der Grundlage des neuesten Katasterplans, unter Berücksichtigung aller maßgebenden Richtlinien, in neuester Fassung zu erstellen. Sie sollen folgende Angaben beinhalten:
- die Art der baulichen Nutzung,
  - das Maß der baulichen Nutzung,
  - die Bauweise der Windenergieanlagen, etwaiger Trafostationen und Übergabestationen sowie die Gestaltung der Verkehrsfläche,
  - die zukünftigen Zufahrten,
  - die vorgesehene Befestigung mit Angaben über das einzusetzende Befestigungsmaterial,
  - die Begründung zum jeweiligen Bauleitplanentwurf, unter Darlegung der Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bauleitplans. Die Planungen werden unter Beachtung und Berücksichtigung der für das Planungsrecht geltenden Vorschriften vorgenommen. Darüber hinaus werden die städtebaulichen Absichten der Stadt, insbesondere städtebauliche Entwicklungskonzepte und spezielle, für die konkrete Bauleitplanung konkretisierte Ziele, berücksichtigt.
- (6) Im Rahmen der Entwurfserstellung findet eine enge Abstimmung zwischen der Stadt, den Vorhabenträgern und dem Planungsbüro statt. Die von der Stadt vorzunehmenden Abwägungen und die gesetzlich erforderlichen Entscheidungen / Beschlüsse bleiben unberührt.

- (7) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass durch diesen Vertrag die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadt und der Stadtverordneten insbesondere in Hinblick auf die planerischen Abwägungen gemäß § 1 Abs. 6 und 7 BauGB bei der Beschlussfassung über die Änderung des Flächennutzungsplans und die Satzungen zu dem Bebauungsplan Nr. K 3 „Windpark Schneeberg“ sowie während des gesamten Aufstellungsverfahrens nicht berührt werden.
- (8) Nach Abschluss der Erarbeitung der Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplans Nr. K 3 „Windpark Schneeberg“ durch das Planungsbüro sind der Stadt der geänderte Flächennutzungsplan, der Bebauungsplan mit den jeweils dazugehörigen Begründungen sowie den dazu gehörenden Anlagen und Gutachten und Abwägungsvorschlägen in Papierform, in digitaler Form, unentgeltlich zur Verfügung zu stellen.

Digital sind der Flächennutzungsplan als auch der Bebauungsplan, sowohl als pdf-Datei als auch als dwg-Datei zu übermitteln. Die Planbegründungen, die Abwägungsvorschläge sowie die Gutachten für die Bauleitplanung sind im pdf.-Format zur Verfügung zu stellen.

Sollten die Bauleitplanverfahren nicht wirksam abgeschlossen werden, so sind diese Unterlagen nach Aufforderung der Stadt ebenfalls unentgeltlich und aktualisiert zur Verfügung zu stellen. Die Eigentums- und Bearbeitungsrechte bezüglich des geänderten Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplans nebst Begründungen gehen unentgeltlich auf die Stadt über.

## **§ 2 Kommunale Planungshoheit**

- (1) Den Parteien ist bekannt, dass auf die Aufstellung von Bauleitplänen kein Anspruch besteht; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden. Klargestellt wird außerdem, dass die Stadt aufgrund dieses Vertrages nicht verpflichtet ist oder verpflichtet werden kann, die Bauleitplanverfahren zum Abschluss zu bringen.
- (2) Auch beim Scheitern der Planungen verbleibt es bei der Kostentragung der Vorhabenträger. Die Vorhabenträger verzichten auf alle in diesem Zusammenhang eventuell entstehenden Schadenersatzansprüche; die Stadt nimmt den Verzicht an. Dies gilt nicht in den Fällen, in denen die Stadt die eingeleiteten Bauleitplanverfahren ohne städtebaulich nachvollziehbaren Grund abbricht oder deren Zielsetzung entscheidend aus Gründen ändert, die ihr bereits bei Vertragsabschluss bekannt waren bzw. in Folge grober Fahrlässigkeit nicht bekannt waren. In diesen Fällen hat die Stadt den Vorhabenträgern die aufgewendeten Planungskosten, jedoch höchstens zu den Honorarsätzen der HOAI zu erstatten.

## **§ 3 Planungskosten**

- (1) Die Vorhabenträger übernehmen die Planungskosten die bei Dritten oder durch Dritte entstehen für alle nach diesem Vertrag erforderlichen Leistungen zur bauleitplanungsrechtlichen Ermöglichung der Errichtung und des Betriebes von Windenergieanlagen im Planungsgebiet.
- (2) Die Kosten für ihre personellen und sachlichen Leistungen trägt die Stadt.

#### **§ 4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

- (1) Die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind, soweit erforderlich, durch die Vorhabenträger auszugleichen oder zu ersetzen. Art und Umfang der ggf. durchzuführenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden soweit erforderlich mit dem jeweiligen Umweltbericht ermittelt und bestimmt. Über den Ausgleich bzw. den Ersatz wird im Rahmen der Bauleitplanung entschieden.
- (2) Die Vorhabenträger tragen sämtliche Kosten für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Die Verpflichtung für die Durchführung und den Schutz der Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen sowie die Wiederherstellung der zuvor durchgeführten Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen im Falle einer Zuwiderhandlung verbleibt ebenfalls in vollem Umfang bei den Vorhabenträgern. Ziel ist es, dass die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf kommunalen Grundstücken erfolgen. Die nachfolgende Unterhaltung erfolgt durch die Stadt.
- (3) Näheres hierzu soll in einem gesonderten Vertrag vor Feststellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans und vor Abwägungs- und Satzungsbeschluss des Bebauungsplans geregelt werden.

#### **§ 5 Abbau- und Entsorgungsverpflichtung**

- (1) Soweit nicht bereits im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Genehmigung oder im Rahmen der privatrechtlichen Nutzungsverträge geregelt, sind die Vorhabenträger aus diesem Vertrag verpflichtet, unverzüglich nach endgültiger Außerbetriebnahme einer oder mehrerer Windenergieanlagen diese jeweils abzubauen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Als endgültige Außerbetriebnahme gilt auch, wenn eine Windenergieanlage während eines Zeitraums von mehr als drei Jahren ununterbrochen schuldhaft nicht mehr betrieben worden ist und die dafür notwendigen Reparaturarbeiten nicht beauftragt sind.  
Die gegenüber dem Landesamt für Umwelt abgegebenen Rückbaubürgschaften sind der Stadt Beeskow vor Baubeginn nachzuweisen.
- (2) Die Stadt ist berechtigt, von den Vorhabenträgern den Nachweis der Inbetriebnahme bzw. des laufenden Betriebs durch Vorlage entsprechender Betriebsprotokolle (Energieerzeugungsnachweise) zu verlangen.

#### **§ 6 Löschwasserversorgung**

Den Vorhabenträgern ist bekannt, dass keine Löschwasserversorgung im Plangebiet bereitgestellt werden kann. Die Vorhabenträger verpflichten sich insofern, soweit erforderlich, auf eigene Kosten eine Löschwasserversorgung zu sichern.

## **§ 7 Eisabfall / Eiswurf**

Die Vorhabenträger stellen sicher, dass bei Betrieb der Windenergieanlagen eine Gefährdung des Straßenverkehrs durch Eisabfall oder Eiswurf nicht erfolgt.

## **§ 8 Erschließungsmaßnahmen**

Die Vorhabenträger verpflichten sich, alle aufgrund der Bauleitplanung erforderlich werdenden Erschließungsmaßnahmen auf eigene Kosten vorzunehmen bzw. der Stadt bzw. dem betroffenen Hoheitsträger, die hierfür erforderlichen Kosten zu erstatten. Die Stadt wird zu diesem Zweck mit den Vorhabenträgern einen gesonderten Vertrag schließen

## **§ 9 Übertragung von Rechten und Pflichten**

- (1) Die in diesem Vertrag getroffenen Regelungen wirken auch für eventuelle Rechtsnachfolger der Parteien. Die Vorhabenträger stellen für den Fall einer Rechtsnachfolge durch entsprechende Regelungen sicher, dass eine Übertragung der mit diesem Vertrag eingegangenen Verpflichtungen gewährleistet ist. Die Übertragung auf Dritte bedarf der schriftlichen Zustimmung der Stadt. Die Zustimmung zur Übertragung kann nur aus wichtigem Grund versagt werden. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn der Dritte nicht in der Lage erscheint, seine Verpflichtungen aus diesem Vertrag zu erfüllen.
- (2) Als Übertragung im vorgenannten Sinne ist sowohl eine Übertragung während des Bauleitplanverfahrens als auch eine Übertragung auf einzelne oder mehrere Betreibergesellschaften zu verstehen.

## **§ 10 Weitere Verträge**

Für die Umsetzung der Planung und Realisierung des Vorhabens sind voraussichtlich folgende weitere Verträge zwischen den Vertragsparteien 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 des Vorhabens benötigen, auf ihre 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.
- Sondernutzungs- bzw. Gestattungsvertrag über die Inanspruchnahme von Grundstücken der Stadt für die Nutzung städtischer Grundstücke für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen oder zur Verlegung von Kabelleitungen sowie für die verkehrliche Nutzung samt Wegeausbauten. Die

Vorhabenträger werden für die Nutzung der kommunalen Grundstücke der Stadt ein Nutzungsentgelt bezahlen. Einzelheiten sind im Sondernutzungs- und Gestattungsvertrag zu regeln.

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.

**Diese Verträge dienen der Errichtung von Windkraftanlagen, die in diesem Bebauungsplanverfahren festgesetzt werden. Sie sind bis zum Satzungsbeschluss abzuschließen.**

### **§ 11 Vertragsanpassung und Vertragsbeendigung**

- (1) Sofern die in Kraft tretende Bauleitplanung eine Änderung der Bebauungsabsichten der Vorhabenträger erforderlich macht, ist ggf. eine Anpassung der vertraglichen Regelungen erforderlich.
- (2) Für den Fall, dass die Stadt das Planungsverfahren nicht durchführt, eine andere Planung als die in diesem Vertrag vorgesehene verfolgt oder die Bauleitpläne nicht innerhalb von drei Jahren nach Abschluss dieses Vertrages in Kraft getreten sind, sind die Vorhabenträger berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten. Das Rücktrittsrecht ist durch schriftliche Erklärung gegenüber der Stadt auszuüben. Ein Anspruch der Vorhabenträger auf Erstattung der Planungs- oder sonstiger, für die Vorbereitung des Abschlusses und der Durchführung dieses Vertrages aufgewandten Kosten, besteht nicht.
- (3) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass der vorliegende Vertrag nur außerordentlich kündbar ist. Als Grund zur außerordentlichen Kündigung gilt insbesondere, wenn über das Vermögen eines Vorhabenträgers oder eines seiner Rechtsnachfolger ein Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung eines solchen wird mangels Masse abgelehnt wird.
- (4) Im Falle einer Kündigung oder Rückabwicklung des Vertrages stehen den Vorhabenträgern für die bis dahin erbrachten Aufwendungen / Zahlungen keine ersatz- bzw. Erstattungsansprüche zu.

### **§ 12 Gegenseitige Unterstützung**

Die Vertragsparteien verpflichten sich, einander sämtliche Informationen mitzuteilen, die für die Durchführung des Vertrages von Bedeutung sind. Sie werden sich bei der Durchführung des Vertrages gegenseitig unterstützen und regelmäßig informieren. Die Stadt erklärt sich bereit, die Vorhabenträgern während der Planungsverfahren regelmäßig über den Stand der Verfahren zu unterrichten und ihnen Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange sowie Dritter zur Kenntnis zu geben.

### **§ 13 Schlussbestimmungen**

- (1) Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform, sofern nicht durch Rechtsvorschriften eine andere Form vorgesehen ist.
- (2) Der Vertrag tritt an die Stelle aller früheren, im Zusammenhang mit den Vertragsverhandlungen abgegebenen schriftlichen und mündlichen Erklärungen der Vertragspartner, auch soweit diese vom Inhalt des vorstehenden Vertrages abweichen sollten. Nebenabreden sind nicht getroffen worden.
- (3) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein, oder werden oder enthält der Vertrag für einen regelungsbedürftigen Sachverhalt im Sinne des Vertragszwecks keine Regelung, berührt es die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksame Bestimmung durch eine Regelung zu ersetzen, die dem ursprünglichen Zweck möglichst nahe kommt. Im Falle eines Regelungsdefizites gilt diejenige Bestimmung als vereinbart, die dem entspricht, was nach Sinn und Zweck des Vertrages vereinbart worden wäre, wäre eine Vertragsregelung getroffen worden.
- (4) Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist der Rechtsweg zum zuständigen Verwaltungsgericht gegeben.
- (5) Dieser Vertrag ist 3-fach ausgefertigt. Jede Vertragspartei erhält eine Ausfertigung.

**§ 14 Wirksamkeit dieses städtebaulichen Vertrages und Anlagen**

- (1) Der städtebauliche Vertrag zwischen den vertragsschließenden Parteien wird – vorbehaltlich der Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung – mit der Unterzeichnung durch die Vertragsparteien wirksam. Er ist auf jeder Seite zu zeichnen.
- (2) Als Vertragsbestandteil sind diesem Vertrag folgende Anlagen beigefügt:
  - Anlage 1 Auszug aus dem Amtsblatt der Stadt vom 23. Mai 2017
  - Anlage 2 Lageplan mit Darstellung Plangebiet und Vorhaben

Beeskow, den.....

[Ort], den.....

.....  
 Steffen  
 Bürgermeister

.....  
 Geschäftsführer  
 EWE HHW Windpark Schneeberg  
 GmbH

.....  
 Bartelt

.....  
 Geschäftsführer

Stellvertreterin des Bürgermeisters

LOSCON GmbH