

## **Städtebaulicher Vertrag „Windpark Morgenland“**

zwischen der

**Gemeinde Stadland**, vertreten durch ihren Bürgermeister, Am Markt 1, 26935  
Stadland

- nachfolgend „**Gemeinde**“ genannt -

und

**innoVent WP Esenshammergroden GmbH & Co. KG**, vertreten durch den  
alleinvertretungsberechtigten und von den Regelungen des § 181 BGB befrei-  
ten Geschäftsführer Dirk Ihmels, Esenshammergroden 5, 26954 Nordenham

- nachfolgend „WP EHG“ (Kurzform für Windparks Esenshammergroden) genannt -

**wird folgender Vertrag geschlossen:**

### **Präambel**

Die Gemeinde Stadland führt derzeit eine die 35. Flächennutzungsplanänderung zur Ausweisung von Sondergebieten Windenergie aus. Dies betrifft die Fläche „Morgenland“, die angrenzend an das Stadtgebiet Nordenham gemeinsam mit dem bereits als Sondergebiet Windenergie „Esenshammergroden“ in Nordenham eine Gesamtwindparkfläche darstellt.

WP EHG ist entstanden aus der Interessengemeinschaft der Grundstückseigentümer WP Esenshammergroden - Morgenland und tritt an deren Stelle nunmehr als Vorha-

benräger und Antragsteller der o.a. Bauleitplanung auf. Es ist ein Ziel der WP EHG, ein transparentes und demokratisches Verfahren zur Erreichung eines Windparks Morgenland auszuführen, die potentielle Wertschöpfung weitestgehend vor Ort zu generieren und den vom Windpark betroffenen Bürgern ein Angebot zur Partizipation zu ermöglichen. Vor diesem Hintergrund stehen u.a. die Regelungen dieser städtebaulichen Vereinbarung.

Vor dem Hintergrund des Bauleitplanungsverfahrens ist der Abschluss einer städtebaulichen Vereinbarung notwendig, um die Kostentragung und weitere, gemeinsam erarbeitete Festlegungen für die Planung, den Bau und Betrieb des Windparks festzuschreiben. Die Parteien vereinbaren dabei folgendes:

## **§ 1**

### **Vertragsgegenstand**

1. Auf der in Anlage 1 gekennzeichneten Fläche sollen gemäß Antrag WP EHG bis zu 5 Windkraftanlagen mit einer Nabenhöhe von bis zu 125 Metern und einem Rotordurchmesser von bis zu 150 Metern errichtet und betrieben werden.
2. Die Gemeinde beabsichtigt, für das Vertragsgebiet (Anlage 1) eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen, um damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung der Windkraftanlagen zu schaffen. In einem weiteren Verfahren wird ein Bebauungsplan zur Detailplanung aufgestellt. Für diesen Zweck wird ein Fachplanungsbüro von der Gemeinde beauftragt.
3. Zur Sicherung der Ziele und Zwecke der Änderung des Flächennutzungsplanes sowie eines Bebauungsplanes schließen die Vertragsparteien diesen Vertrag.

## **§ 2**

### **Städtebauliche Planungen**

1. WP EHG verpflichtet sich für die Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes der Gemeinde im Einvernehmen mit dieser zur Unterstützung des Verfahrens. Dafür stellt er die für das immissionsschutzrechtliche Genehmigungsverfahren bereits erarbeiteten bzw. noch zu erstellenden Unterlagen zur Verfügung.

Dabei handelt es sich um

1. Umweltfachberichte,
2. Schallprognose /-gutachten,
3. Schattenwurfprognose / -gutachten,

4. Aufstellungs- und Erschließungskonzept,
4. weitere Gutachten und Detailplanungen, die sich anlässlich des Bauleitplanverfahrens als notwendig herausstellen.
2. Die anfallenden Planungskosten des zugrundeliegenden Bauleitplanverfahrens der Gemeinde werden vom Antragsteller vollständig getragen.
  - a.) Alle Beauftragungen, welche die Gemeinde seit dem Antrag der WP EHG bezüglich der Förderung der Windenergie bereits hat ausführen lassen (z.B. rechtliche Prüfung dieser Vereinbarung, Aufwendungen für den Aufstellungsbeschluss etc.) werden auf Rechnungstellung und Nachweis erstattet.
  - b.) Alle zukünftig anfallende Planungskosten werden unmittelbar zwischen dem beauftragten Planungsbüro und dem Antragsteller abgerechnet. Darüber hinausgehende Kosten, die der Gemeinde aufgrund dieser Bauleitplanung entstehen, werden auf Rechnungstellung und Nachweis erstattet oder, soweit möglich, ebenfalls direkt mit dem Antragsteller abgerechnet.
3. Die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen für den Gebietsausschnitt gemäß Anlage 1 die Voraussetzung für die Realisierung von bis zu 5 Windkraftanlagen, gemäß aktuellem Planungsstand, schaffen.
4. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Gemeinde, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung, beim Beschluss sowie während des gesamten Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes sowie der Aufstellung des Bebauungsplanes unberührt bleibt. Ein Anspruch auf Aufstellung von Bauleitplänen wird durch diesen Vertrag nicht begründet (§ 1 Abs. 3 BauGB).

### **§ 3**

#### **Abwicklung des Bauleitplanverfahrens**

Auf der Grundlage der Planaufstellungsbeschlüsse erfolgt die Planung in folgenden Schritten bzw. ist bereits abgearbeitet worden:

1. Nach Vorlage von Flächennutzungsplanvorentwurf (Änderung) mit Begründung, Planentwurf zum Bebauungsplan und sonstiger erforderlicher Gutachten wird die Gemeinde die erforderlichen weiteren planungshoheitlichen

Schritte durchführen, insbesondere

- a) die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB,
- b) die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB,
- c) die Beteiligung der Fachbehörden.

2. Nach Vorliegen der Ergebnisse aus den vorgenannten Beteiligungsverfahren zu 1. wird die Gemeinde mit Unterstützung des Fachplaners und der WP EHG Stellungnahmen zu den Ergebnissen erarbeiten und nach Auslegungsbeschluss ggf. überarbeitete Unterlagen zur Verfügung stellen für

- a) die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
- b) die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB),
- c) die Benachrichtigung der Fachbehörden.

Dieses gilt auch für ein eventuell erforderlich werdendes erneutes Auslegungsverfahren oder vereinfachtes Beteiligungsverfahren aufgrund vorgenommener Änderungen an den Entwürfen.

3. Nach Vorliegen der Ergebnisse aus dem vorgenannten Beteiligungsverfahren zu 2. wird die Gemeinde mit Unterstützung des Fachplaners und des Antragstellers Stellungnahmen hierzu erarbeiten. Die erforderlichen Unterlagen für den Feststellungsbeschluss und Genehmigungsverfahren (Flächennutzungsplanänderung & Bebauungsplan) werden ebenfalls von der Gemeinde zur Verfügung gestellt.

4. Neben der Kostenübernahme des Fachplaners, der rechtlichen Begleitung sowie den Kostenübernahmen gemäß § 2 dieser Vereinbarung wird zusätzlich eine Verwaltungspauschale von 5.000 Euro vereinbart, die mit Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung bzw. Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes in Rechnung gestellt wird.

#### **§ 4**

#### **Kostentragung**

Der Antragsteller trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung, unabhängig davon, ob und in welcher Form die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Rechtskraft erlangt. Dieses gilt auch für die Kosten der Gemeinde, die dieser durch die Beratung durch einen Rechtsanwalt bei der Bauleitplanung und der Gestaltung und Prüfung der städtebaulichen Vereinbarungen entstehen. WP EHG übernimmt ferner alle etwaigen der Gemeinde entstehenden Rechtsverfolgungskosten, soweit die Gemeinde von Dritten im Zusammenhang mit dem Vorhaben, dem Flächennutzungsplan oder dem Bebauungsplan in Anspruch genommen

wird (z.B. Verteidigung der F-Planänderung in einem etwaigen Normenkontrollverfahren). Sind Baugenehmigungen im Plangebiet bereits erteilt („sog. Planreife“), wird die Bauleitplanung nicht rechtsverbindlich oder die Bauleitplanung durch gerichtliche Entscheidungen aufgehoben oder teilweise aufgehoben, hat der Antragsteller für eventuelle Aufwendungen keinen Ersatzanspruch gegen die Stadt.

## **§ 5 Löschwasserversorgung**

WP EHG ist bekannt, dass keine Löschwasserversorgung im Plangebiet bereitgestellt werden kann. Er stellt die Gemeinde insofern von allen Ansprüchen frei. Sofern eine Löschwasserversorgung erforderlich werden sollte, wird der Antragsteller diese auf eigene Kosten herstellen.

## **§ 6 Gefahr durch Eisabfall**

1. WP EHG geht davon aus, dass eine Gefährdung des Straßenverkehrs durch Eisabfall von den Windenergieanlagen nicht erfolgt. Dennoch stellt WP EHG klar, dass eine Gefährdung des Straßenverkehrs durch Eisabfall nicht erfolgt. WP EHG verpflichtet sich zudem dazu, die Windenergieanlagen mit einem Eiserkennungssystem auszurüsten, dass bei Gefahr von Eiswurf auf öffentliche Wege einen Stillstand der WEA bewirkt.

2. Bei Eisansatz ist die Windkraftanlage abzuschalten (Trudelbetrieb) und erst nach dem Abtauen wieder neu zu starten.

## **§ 7 Abbau- und Entsorgungsverpflichtung**

1. Soweit nicht bereits im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Genehmigung geregelt, ist WP EHG aus diesem Vertrag verpflichtet, unverzüglich nach endgültiger Außerbetriebnahme einer oder mehrerer Windenergieanlagen diese jeweils einschließlich des vollständigen Fundamentkörpers abzubauen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Als endgültige Außerbetriebnahme gilt auch, wenn eine Windenergieanlage länger als zwölf Monate ununterbrochen nicht mehr betrieben worden ist oder die für die Wiederinbetriebsetzung notwendigen Reparaturarbeiten nicht beauftragt sind. Die Gemeinde ist berechtigt, von WP EHG den Nachweis des Betriebes durch Vorlage entsprechender Betriebsprotokolle (Energieerzeugungsnachweise) zu verlangen.

2. Bei Wechsel des Anlagenbetreibers wird WP EHG diese Verpflichtung auf seinen Rechtsnachfolger übertragen. Dies gilt auch für Teile des Windparks durch eine sogenannte Teilübertragung.
3. WP EHG verpflichtet sich der Rückbauverpflichtung auch nachzukommen, wenn der Anlagenbetreiber wechselt und dieser nicht in diesen städtebaulichen Vertrag an Stelle des Antragstellers eintritt.
4. WP EHG verpflichtet sich eine selbstschuldnerische Bürgschaft unter Verzicht auf die Einreden der Anfechtung und der Vorausklage gem. §§ 770, 771 BGB, durch ein in der Europäischen Union zugelassenes Kreditinstitut in Höhe von 200.000,- Euro pro zu errichtender WEA der Gemeinde vorzulegen. Die Höhe dieser Bürgschaft übersteigt um ca. 38% die vom Land Niedersachsen empfohlenen, vom Betreiber anzusparenden Rückbaukosten. Die Bürgschaft ist vor Baubeginn der Fundamente bei der Gemeinde einzureichen oder die Genehmigung nachzuweisen, nach der die Genehmigungsbehörde die Sicherungsleistung für die Rückbauverpflichtung einfordert.
5. Die Gemeinde hat das Recht statt die Bürgschaft zur Umsetzung des Rückbaus zu ziehen, den Rückbau in Form der Ersatzvornahme auf Kosten der WP EHG bzw. deren Rechtsnachfolger durchzuführen.
6. Auf Verlangen der Gemeinde hat eine neue Ermittlung der Rückbaukosten stattzufinden, wenn die Sicherungsleistung der Gemeinde übergeben wurde. Die Gemeinde sichert zu, die Neuermittlung maximal alle 5 Jahre zu verlangen. Erstmalig zum Abschluss des 15ten Betriebsjahres des Windparks.
7. WP EHG erhält die Bürgschaft nach erfolgtem Rückbau der Windenergieanlage zurück, sofern die Sicherungsleistung an die Gemeinde übergeben wurde und wenn sie nicht durch die Gemeinde in Anspruch genommen werden musste.
8. Die Verpflichtung zur Stellung einer Rückbaubürgschaft entfällt, wenn der Antragsteller dem Landkreis Wesermarsch auf Basis der erteilten BImSchG-genehmigung eine solche Rückbaubürgschaft als Auflage der sodann erteilten Genehmigung nach BImSchG vorgelegt hat, die das Land Niedersachsen vorschreibt, und hierüber der Gemeinde ein Nachweis erbracht wurde. Diese Vorgehensweise priorisieren die Vertragsparteien einvernehmlich.

## **§ 8 Erschließung**

Der Antragsteller trägt die Kosten der Erschließung zu 100% selbst. Für die Zugewegungen darf kein schadstoffbelastetes Material verwendet werden.

## **§ 9 Schallschutz**

1. WP EHG verpflichtet sich nach Aufstellung der Windkraftanlagen die vom Hersteller angegebene Schalleistungspegel im Betrieb durch eine nach § 26 BImSchG bekannt gegebene Messstelle vermessen zu lassen und die im Genehmigungsverfahren vorgelegte Schallimmissionsprognose des beauftragten Gutachters auf Grundlage der gemessenen Werte von diesem Gutachter aktualisieren zu lassen. Das Ergebnis teilt WP EHG umgehend der Gemeinde mit. Diese Schallmessung hat innerhalb des ersten vollen Betriebsjahres des gesamten Windparks erfolgen.

2. Ergibt sich bei dieser Überprüfung eine Überschreitung der Richtwerte, verpflichtet sich WP EHG zur Durchführung technischer Maßnahmen an den Windkraftanlagen zur Einhaltung der entsprechenden Immissionsrichtwerte. Sollten technische Maßnahmen nicht möglich sein, verpflichtet er sich zur Leistungsreduzierung oder (temporären) Abschaltung.

## **§ 10 Schattenwurf und Befeuerung**

1. WP EHG verpflichtet sich die Windenergieanlagen mit Abschaltmodulen zur Schatteneingrenzung auszurüsten, sogenannte Schattenwächter. Die Programmierung der Abschaltmodule hat so zu erfolgen, dass bei einer Überschreitung der zulässigen Schattenwurfzeiten eine automatische Abschaltung der Windenergieanlagen sichergestellt wird.

WP EHG erkennt zu diesem Zweck die Niedersächsischen Richtwerte (gemäß Empfehlung Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI)) von max. 30 Stunden pro Jahr sowie 30 Minuten (astronomisch max. mögl.) pro Tag als verbindliche Immissionsgrenzwerte für den periodischen Schattenwurf von Windenergieanlagen an. Tatsächlich dürfen bei Einsatz strahlungsgesteuerter Abschaltmodule nicht mehr als 8 Stunden Schattenwurf je IP und Jahr auftreten. Dem Antragsteller ist bewusst, dass eine strengere Festlegung der zulässigen Beschattungsdauer im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für die Windenergieanlagen hierdurch nicht ausgeschlossen ist. Zudem verpflichtet sich WP EHG auch im Betrieb eine Anpassung an die jeweils geltende Rechtslage unaufgefordert auszuführen. Über die Schaltvorgänge ist ein Protokoll / eine Dokumentation zu erstellen, die nach Aufforderung der Gemeidne für das vorangegangene Betriebsjahr zur Überprüfung von WP EHG zur Verfügung zu stellen ist.

2. Der Gemeinde wird von WP EHG zugesichert, dass für die notwendige Hindernisbefeuerung eine Synchronschaltung für alle geplanten WEA installiert und betrieben wird. Weiter verpflichtet sich WP EHG eine Reduzierung der Befeuerung auch im Betrieb der WEA vorzunehmen durch den Einsatz eines sogenannten Systems „Bedarfsgerechte Nachtkennzeichnung / BNK“. Dieses System ist für die Windparkvorhaben in den Nachbarkommunen bereits in Ovelgönne installiert (Ortungsmast von Fluggeräten) und die Prüfung, ob der Windpark Morgenland in dies System einbezogen werden kann, ist bereits erfolgt. Zum genehmigungsrechtlichen Einsatz dieses Systems ist im Betrieb des Windparks eine Detailprüfung durch die Deutsche Flugsicherung (DFS) zuzüglich einer Erprobungsbefliegung notwendig, so dass diese Änderung der Genehmigung fachlich

nachgelagert werden muss. WP EHG hat dieses System so schnell, wie es fachlich möglich ist, einzusetzen. Hierfür wird einvernehmlich ein Zeitrahmen von 12 Monaten als ausreichend angesehen. WP EHG verpflichtet sich zum Einsatz der BNK auch dann, wenn es hierzu keine sonstige, rechtliche Verpflichtung gibt.

## **§ 11 Kündigung**

1. Die Gemeinde kann diesen Vertrag kündigen, wenn der Antragsteller die aus diesem Vertrag ergebenden Pflichten nicht einhält.
2. Die Kündigung bedarf der Schriftform.

## **§ 12 Übertragung des Vertrages**

WP EHG ist berechtigt, die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag mit befreiender Wirkung auf einen Dritten oder mehrere Dritte zu übertragen. Diese Übertragung bedarf der Zustimmung der Gemeinde. Die Gemeinde ist verpflichtet, diese Zustimmung zu erteilen, soweit dem nicht wichtige Gründe entgegenstehen. Im Falle einer Übertragung verpflichtet sich WP EHG, Rechtsnachfolgern bzw. Teilrechtsnachfolgern sämtliche Rechte und Pflichten aus dieser Vereinbarung zu übertragen.

Nach derzeitigem Planungsstand werden diese Dritte

- eine Betreibergesellschaft des Windparks „Bürgerbeteiligung Anlieger Nordenham / Stadland (und ggf. weitere Bürger)“,
- eine Betreibergesellschaft WP EHG der Grundstückseigentümer / innoVent.

## **§ 13 Sitz der Betreibergesellschaft**

Der Betriebssitz der WP EHG besteht bereits in der Stadt Nordenham. Die Stadt Nordenham hat bereits in seinen Sitzungen zur Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung sowie des Bebauungsplanes festgestellt, dass im Falle der Errichtung von Anlagen in der Nachbarkommune, diese die Gewerbesteuer für die Windenergieanlagen auf dem Gebiet der Planungshoheit zu 100% zufließen soll. Einvernehmlich sind die Vertragsparteien sich daher darüber einig, dass dies auch über die Planungs- und Entwicklungsphase hinaus über den gesamten Betriebszeitraum so bleiben soll. Aus diesem Grund werden ff. Vereinbarung ergänzend getroffen:

1. Es wird eine Gewerbesteuererlegungsvereinbarung zwischen den betroffenen Kommunen sowie den einzelnen Betreibergesellschaften geschlossen, nach der die Gewerbesteuer zu 100% der Kommune zukommt, auf deren Kommunalgebiet sich die jeweilige Windenergieanlage befindet.
2. Sollte zum Betrieb des Windparks eine Betreibergesellschaft gegründet werden müssen, bei der es sich nicht um WP EHG handelt, deren Sitz außerhalb der Gemeinde liegt, ist diese Betreibergesellschaft verpflichtet, eine Gewerbesteuererlegungsvereinbarung mit der Sitzkommune über die gesamte Betriebslaufzeit der Gemeinde beizubringen, nach der entgegen den gesetzlichen Regelungen mindestens 95% der Gewerbesteuer an die Gemeinde zu entrichten ist. Gemeinsam angestrebt bleibt jedoch die vollständige Zuordnung zur Gemeinde.

## **§ 14**

### **Bürgerbeteiligung / Kommunalbeteiligung**

1. WP EHG verpflichtet sich bei Erreichen der Baureife des Windparkvorhabens eine Anlieger- / Bürgerbeteiligung anzubieten. Nach Möglichkeit und in enger Zusammenarbeit mit den betroffenen Kommunen (Windparkfläche) soll diese Beteiligung von Bürgern der betroffenen Kommunen in Form einer Genossenschaft erfolgen. Die Beteiligungssumme sollte dabei einen Betrag von 1.000 Euro pro Anteil nicht überschreiten. Zudem ist geplant die direkten Anwohner des Windparks bevorzugt zu behandeln. Sollte das notwendige Eigenkapital dieser gesellschaftsrechtlich eigenständigen Beteiligungsform durch die Bürger nicht aufgebracht werden, werden WP EHG bzw. die unter § 12 aufgeführten Betreibergesellschaften die verbleibende, betriebs- und finanzierungsnotwendige Beteiligungssumme durch Zeichnung von Genossenschaftsanteilen aufbringen.
2. WP EHG verpflichtet sich nach Fertigstellung des Windparkvorhabens eine Kommunal-WEA je zu 50% den beiden betroffenen Kommunen anzubieten, die entweder durch die Gemeinde bzw. einer gemeindeeigenen Unternehmung betrieben wird. Diese Option ist innerhalb von 12 Monaten nach schriftlicher Mitteilung, dass eine Übernahme ausgeführt werden kann und unter verbindlicher Nennung der relevanten Rahmenbedingungen, auszuüben. Anderenfalls ist diese Option verfallen.
3. Die unter Absatz (1) und (2) benannten Anlagen dürfen in einem Zeitraum von 10 Jahren nach Übernahme von WP EHG nicht an einen Dritten veräußert werden. Andernfalls ist die ausgenutzte Option rückgängig zu machen.

## **§ 15**

### **Wirksamwerden des Vertrages**

Der Vertrag wird mit Unterzeichnung wirksam.

## **§ 16**

### **Haftungsausschluss**

- (1) Eine Haftung der Gemeinde für etwaige Aufwendungen des Antragstellers, die dieser im Hinblick des Bauleitplanverfahrens tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Aus diesem städtebaulichen Vertrag entstehen der Gemeinde keine Verpflichtungen zur Aufstellung und Fortführung von Satzungen und Bauleitplänen. Ein Anspruch wird auch nicht durch diesen Vertrag begründet (§ 1 Abs. 3 S. 2 BauGB).
- (3) Für den Fall der Aufhebung der eingeleiteten Änderung des Flächennutzungsplans bzw. der Aufstellung des Bebauungsplanes können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich z.B. die Nichtigkeit oder Teilnichtigkeit dieser FNP-Änderung im verwaltungsgerichtlichen Verfahren oder einem Normenkontrollverfahren herausstellen sollte.

## **§ 17**

### **Schlussbestimmungen**

- (4) Vertragsänderungen oder Ergänzungen bedürfen der Schriftform. Der Vertrag ist zweifach auszufertigen. Die Gemeinde und WP EHG erhalten je eine Ausfertigung. Im Falle der Übertragung auf eine oder mehrere Betreibergesellschaften werden original unterzeichnete Duplikate für jeden Dritten angefertigt.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
- (5) Die Anlage ist Vertragsbestandteil.

Stadland, den \_\_\_\_\_

---

Gemeinde Stadland  
Der Bürgermeister

---

innoVent WP Esenshammergroden  
GmbH & Co. KG, Dirk Ihmels

## **ANLAGENVERZEICHNIS**

Anlage 1: Plangebiet