

Entwurf 13.04.2014

## Städtebaulicher Vertrag

Zwischen

der **Stadt Coesfeld**, Markt 8, 48653 Coesfeld,  
vertreten durch den Bürgermeister Heinz Öhmann, ebenda,

- im Folgenden auch „**Stadt**“ genannt -

und

[...]

- im Folgenden auch „**Vorhabenträger**“ genannt -

wird aufgrund des Beschlusses des Rates der Stadt Coesfeld vom [...] folgender  
städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB geschlossen:

### Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt, in der Zone [...] der Potentialflächenanalyse Windenergie der Stadt Coesfeld Windkraftanlagen zu errichten und zu betreiben. Der Vorhabenträger hat die für die Errichtung von Windkraftanlagen erforderliche Verfügungsberechtigung über die nachfolgend aufgeführten im Suchraum gelegenen Grundstücke. Sie sind in der beigefügten **Anlage 1** farbig gekennzeichnet. Der derzeit rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld i.d.F. der [...] Änderung stellt die Grundstücke ausschließlich als [...] dar und weist an anderer Stelle des Stadtgebietes Windkraftkonzentrationszonen aus; ein Bebauungsplan existiert für die Grundstücke nicht.

Städtebauliche Zielsetzung der Stadt Coesfeld ist es, durch den Ausbau der Windenergienutzung im Stadtgebiet einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Energiewende in der Region zu leisten. Dazu hat die Stadt Coesfeld eine sog. Potentialflächenanalyse durchführen lassen, um (weitere) für die Windenergienutzung in Betracht kommende Flächen des Stadtgebietes zu ermitteln. Nach dem derzeitigen Stand der Untersuchung, die dem Vorhabenträger bekannt ist, hat sich der sog. Suchraum [...], in dem die Grundstücke des Vorhabenträgers gelegen sind, für die Windenergienutzung als grundsätzlich geeignet erwiesen. Dabei ist beiden Vertragsparteien allerdings bewusst, dass maßgebliche Bestandteile des Abwägungsmaterials, wie etwa eine umfassende artenschutzrechtliche Begutachtung des Suchraums, bislang entweder noch nicht in der Schlussfassung vorliegen oder noch nicht ausgewertet und mit der zuständigen Fachbehörde des Kreises abgestimmt sind.

Die Beteiligten sind sich darüber einig, dass eine Nutzung der Windenergie in der Stadt Coesfeld möglichst konsensorientiert erfolgen soll. Dazu sollen zum einen bei der Standortwahl der Anlagen Anregungen und Bedenken betroffener Anwohner soweit wie sinnvoll berücksichtigt werden. Ferner soll die Akzeptanz der Planung dadurch weiter befördert werden, dass Interessenten aus der Stadt Coesfeld die Möglichkeit eröffnet wird, sich unmittelbar oder mittelbar finanziell an den entstehenden Anlagen zu beteiligen, um so die lokale Wertschöpfung aus den Anlagen auf eine breitere Basis zu stellen. Schließlich soll frühzeitig die Abstimmung mit der Stadtwerke Coesfeld GmbH als Netzbetreiberin gesucht werden, um Möglichkeiten eines kostengünstigen Anschlusses der Anlagen in allen neuen Konzentrationszonen an das Netz der Stadtwerke auszuloten zur Reduzierung der Kosten eines etwaigen Netzausbaus.

Zweck des nachfolgenden Vertrages ist es, die weitere Planung für die nach der Potentialflächenanalyse verbliebenen Suchräume im Stadtgebiet untereinander abzustimmen. Dazu werden die Vorhabenträger in den einzelnen Suchräumen und die Stadt Coesfeld ihre Erkenntnisse aus dem Planungsprozess fortlaufend untereinander austauschen und sich im Zuge des Verfahrens gewonnene

Informationen – insbesondere die Inhalte fachgutachterlicher Untersuchungen – gegenseitig unentgeltlich zur Verfügung stellen. Ferner soll durch den nachfolgenden Vertrag die Kostentragung im Hinblick auf die Vorbereitung und Durchführung der Bauleitplanung geregelt werden. Dabei sind sich die Stadt sowie der Vorhabenträger darüber einig, dass durch diesen Vertrag eine Verpflichtung der Stadt zu einer entsprechenden Bauleitplanung nicht begründet wird. Die Stadt wird nach Abschluss dieses Vertragswerks mit allen Vorhabenträgern, die Verfahren zur Bauleitplanung zügig durchführen.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Vertragsparteien Folgendes:

## **§ 1 Bauleitplanung**

1. Die Stadt Coesfeld beabsichtigt, u.a. für die in der **Anlage 1** dargestellte Fläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und den Betrieb von Windenergieanlagen zu schaffen. Vorgesehen ist, einen sachlichen Teilflächennutzungsplan nach § 5 Abs. 2b BauGB aufzustellen, der ausschließlich Darstellungen zur Windenergienutzung enthält. Er umfasst den Außenbereich des gesamten Stadtgebietes.
2. Es besteht Einvernehmen zwischen der Stadt Coesfeld und dem Vorhabenträger, dass die verbleibenden Flächenreserven für die Nutzung der Windenergie im Stadtgebiet von Coesfeld möglichst optimal genutzt werden sollen. Es sollen daher nicht nur auf Ebene des Flächennutzungsplans Konzentrationszonen ausgewiesen werden, sondern auch durch vorhabenbezogene Bebauungspläne die Standorte der Anlagen genau gesteuert und eine Realisierung der Planung sichergestellt werden. Der geplante Zuschnitt des Plangebietes eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den Suchraum [...] ergibt sich aus der beigefügten **Anlage**.

## § 2 Aufstellung eines sachlichen Teilflächennutzungsplans

1. Die Stadt Coesfeld beauftragt das Planungsbüro Wolters Partner, Coesfeld mit der Erarbeitung der erforderlichen Planungsunterlagen für die Aufstellung eines sachlichen Teilflächennutzungsplans für die in der **Anlage 2** dargestellten Flächen. Dazu gehören insbesondere:
  - der Entwurf des Teilflächennutzungsplans bis zur genehmigungsfähigen Planfassung,
  - der Umweltbericht,
  - der Artenschutzbeitrag,
  - die Koordination der städtischen Planungen mit den Planungen der Vorhabenträger
  - die Auswertung und Zusammenfassung der Gutachten und Planungen der Vorhabenträger
  - die Vorbereitung der einzelnen Verfahrensschritte sowie die Aufarbeitung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und die Vorbereitung der Abwägung,
  
2. Um die Erstellung der unter 1. bezeichneten Planungsunterlagen zu ermöglichen, verpflichtet sich der Vorhabenträger, der Stadt Coesfeld die folgenden Unterlagen schnellstmöglich, spätestens jedoch bis zum [...], auf eigene Kosten zur Verfügung zu stellen:
  - Nachweis, dass der Vorhabenträger für den überwiegenden Teil der durch Windkraftanlagen nutzbaren Grundstücke im Suchraum eine Vereinbarung mit den Eigentümern getroffen hat, die sicherstellt, dass sich die Eigentümer im selben Suchraum nicht an konkurrierenden Projektentwicklungen für die Nutzung von Windenergie beteiligen.
  - ein artenschutzrechtliches Gutachten für den Bereich des Suchraums [...] (**Anlage 3**) dessen Bearbeitungstiefe soweit gediehen ist, dass der

Artenschutzbeitrags zum Teilflächennutzungsplan daraus entwickelt werden kann;

- eine immissionsschutzrechtliche Vorabschätzung zu Lärm und Schattenwurf der vom Vorhabenträger geplanten Windenergieanlagen;

Die Ergebnisse der Fachgutachten stellt der Vorhabenträger der Stadt Coesfeld unentgeltlich zur Verfügung. Ergeben sich aus den fachgutachterlichen Untersuchungen Hinweise darauf, dass eine Realisierung von Windenergieanlagen an dem Standort unmöglich ist, wird der Standort nicht in die Aufstellung eines Teilflächennutzungsplans als Konzentrationszone aufgenommen. Ergeben sich aus den fachgutachterlichen Untersuchungen Hinweise auf eine Verfahrensverzögerung, sind umgehend Gespräche zum weiteren Vorgehen zu führen.

3. Die Kosten der Beauftragung des Planungsbüros Wolters Partner durch die Stadt Coesfeld gem. Ziff. 1 tragen sämtliche Vorhabenträger innerhalb des Geltungsbereichs des Teilflächennutzungsplans gemeinsam. Geringfügige Änderungen des Geltungsbereichs des Teilflächennutzungsplans berühren die Kostentragungspflicht der Vorhabenträger nicht.

Die Kosten verteilen sich auf die einzelnen Vorhabenträger entsprechend der installierbaren Windenergieleistung in kW. Die Leistung ergibt sich aus den im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesicherten Standorten (Baufenster) und den in den Schallgutachten zugrunde gelegten Anlagenparametern. Abschlagszahlungen vor Festlegung der Standorte im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden anteilig entsprechend der Größe der Suchräume in ha, die in das Verfahren zum Teilflächennutzungsplan als vorgeschlagene Konzentrationszone eingebracht werden (ha-Fläche des betroffenen Suchraums im Verhältnis zur ha-Fläche aller Suchräume), kalkuliert und nach Abschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verrechnet.

Davon ausgenommen sind die Vorleistungskosten, die vor Beginn des Planverfahrens zum Teilflächennutzungsplans (Beginn der frühzeitigen

Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) entstanden sind. Dazu gehören insbesondere die Potenzialflächenanalyse des Büros WoltersPartner und die Rechtsberatung. Diese Kosten werden anteilig zur Anzahl der Suchräume, die in das Verfahren eingebracht werden, verteilt. Eine Aufstellung der Kosten findet sich in **Anlage 4**.

4. Sollte sich im Zuge des Planaufstellungsverfahrens herausstellen, dass weitere Fachgutachten oder Planungsleistungen speziell für den Suchraum des Vorhabenträgers erforderlich sind, so wird die Erstellung dieser Unterlagen durch den Vorhabenträger umgehend beauftragt. Handelt es sich um Planungsleistungen für die Aufstellung des Teilflächennutzungsplan im Allgemeinen, werden diese durch die Stadt Coesfeld beauftragt. Den Umfang der Beauftragung und das beauftragte Unternehmen, die entstehenden Kosten stimmt die Stadt Coesfeld mit den Vorhabenträgern ab. Die Kosten tragen die Vorhabenträger im Verhältnis des o.a. Schlüssels.

### **§ 3**

#### **Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans**

1. Für die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die in der **Anlage 3** dargestellte Fläche wird der Vorhabenträger auf eigene Kosten ein geeignetes Planungsbüro mit der Erarbeitung der erforderlichen Planungsunterlagen beauftragen. Dazu zählen insbesondere
  - Nachweis, dass der Vorhabenträger über die überplanten Flächen (Anlagenstandorte und Abstandsflächen) tatsächlich verfügen kann
  - der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie des Vorhaben- und Erschließungsplans bis zur Satzungsreife;
  - der Umweltbericht;
  - der Artenschutzbeitrag;
  - die Vorbereitung der einzelnen Verfahrensschritte des Planaufstellungsverfahrens sowie die Aufarbeitung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und die Vorbereitung der Abwägung;

– [...].

Sollte sich im Zuge des Planaufstellungsverfahrens herausstellen, dass weitere Unterlagen erforderlich sind, so wird die Erstellung dieser Unterlagen ebenfalls durch den Vorhabenträger beauftragt werden. Den Umfang der Beauftragung, die entstehenden Kosten, das beauftragte Unternehmen sowie die Kostentragung stimmt der Vorhabenträger mit der Stadt Coesfeld ab.

2. Sofern für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderliche Unterlagen, insbesondere fachgutachterliche Beiträge, bereits im Zuge der Aufstellung des sachlichen Teilflächennutzungsplans erarbeitet worden sind, kann auf diese zurückgegriffen werden. Die Stadt Coesfeld stellt dem Vorhabenträger dazu alle ihr verfügbaren Informationen kostenfrei zur Verfügung.

#### **§ 4 Zahlungsmodalitäten**

1. Soweit die Kosten der Planungsverfahren bei der Stadt Coesfeld anfallen bzw. angefallen sind, sind diese von dem Vorhabenträger – für den Teilflächennutzungsplan anteilig gemäß § 2 Abs. 3 – zu erstatten. Die Stadt Coesfeld stellt dem Vorhabenträger eine Aufstellung der bislang bei der Stadt angefallenen Kosten sowie der zu erwartenden weiteren Kosten der Bauleitplanung zur Verfügung - **Anlage 5**.
2. Kosten nach den vorstehenden Regelungen werden vom Vorhabenträger innerhalb von 28 Tagen nach Anforderung auf das Konto [...] der Stadt Coesfeld erstattet. Die Kostenermittlung erfolgt entsprechend dem Projektfortschritt.
3. Die vorgenannten Kosten sind vom Vorhabenträger unabhängig davon zu tragen, ob die Bauleitplanverfahren von der Stadt Coesfeld zu einem Abschluss gebracht werden und der Teilflächennutzungsplan und der vorhabenbezogene Bebauungsplan Rechtsgültigkeit erlangen. Die Kostentragungspflicht des

Vorhabenträgers bleibt auch dann bestehen, wenn der Teilflächennutzungsplan und/oder der vorhabenbezogene Bebauungsplan in einem Normenkontrollverfahren oder im Rahmen einer inzidenten gerichtlichen Überprüfung für unwirksam erklärt werden sollten.

## **§ 5 Kosten Rechtsberatung**

1. Sollte der Teilflächennutzungsplan in einem gerichtlichen Verfahren angegriffen werden, tragen die Vorhabenträger sämtliche der Stadt Coesfeld insoweit entstehenden Gerichtsgebühren und Anwaltskosten in gesetzlicher Höhe sowie etwaige Gutachterkosten. Die Wahl des Rechtsbeistands obliegt der Stadt Coesfeld.

Die Aufteilung der Kosten unter den einzelnen Vorhabenträgern erfolgt nach dem in § 2 Abs. 3 festgelegten Schlüssel. Sollte der Teilflächennutzungsplan aus rein verfahrensrechtlichen Gründen oder deshalb für unwirksam erklärt werden, weil die Stadt Coesfeld nicht hinreichend oder unzutreffend zwischen harten und weichen Tabukriterien im Sinne der Rechtsprechung des OVG NRW (Az. 2 D 46/12.NE) differenziert hat, trägt die Stadt Coesfeld ihre Kosten selbst.

2. Sollte der vorhabenbezogene Bebauungsplan für das in der beigefügten **Anlage 3** dargestellte Gebiet in einem gerichtlichen Verfahren angegriffen werden, trägt der Vorhabenträger sämtliche der Stadt Coesfeld insoweit entstehenden Gerichtsgebühren und Anwaltskosten in gesetzlicher Höhe sowie etwaige Gutachterkosten. Die Wahl des Rechtsbeistands obliegt der Stadt Coesfeld. Diese verpflichtet sich jedoch, keinen Rechtsbeistand gegen den ausdrücklich erklärten Willen des Vorhabenträgers zu beauftragen. Sollte der Bebauungsplan aus rein verfahrensrechtlichen Gründen für unwirksam erklärt werden, trägt die Stadt Coesfeld ihre Kosten selbst.
3. Die Stadt Coesfeld nimmt ferner rechtliche Beratung bei der Konzeption der erforderlichen städtebaulichen Verträge sowie der Strukturierung des Planungsprozesses in Anspruch. Diese Kosten werden bis zu einer Höhe von 25.000 € durch sämtliche Vorhabenträger entsprechend des in § 3 Abs 3



festgelegten Schlüssel anteilig getragen.

## **§ 6 Weitere Pflichten des Vorhabenträgers, Bildung einer Projektgruppe**

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, für die von ihm zu errichtenden Windenergieanlagen eine oder mehrere eigenständige Betreibergesellschaft zu gründen deren Steuerpflicht zu mindestens 90% in Coesfeld besteht.
2. Der Vorhabenträger weist vor Unterzeichnung dieses städtebaulichen Vertrages der Stadt auf Anforderung nach, ob Anwohner an der Gesellschaft beteiligt sind oder warum es nicht möglich war, Anwohner zu beteiligen.
3. Um die Planungen aller Vorhabenträger im Geltungsbereich des geplanten Teilflächennutzungsplans koordinieren und eine zeitliche Abstimmung herbeiführen zu können bildet die Stadt Coesfeld eine beratende Projektgruppe. Die Vorhabenträger verpflichten sich zur Mitwirkung an dieser Projektgruppe und entsenden entscheidungsbefugte Vertreter ihrer Gesellschaft. Mitglieder der Projektgruppe sind ferner Mitarbeiter des Fachbereichs 60 „Planung, Bauordnung und Verkehr“ und des Fachbereichs 70 „Bauen und Umwelt“ der Stadt Coesfeld sowie das von der Stadt beauftragte Planungsbüro.

## **§ 7 Abschluss eines Durchführungsvertrages**

Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass nach § 12 BauGB vor Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt ein Durchführungsvertrag zu schließen ist, in dem sich der Vorhabenträger u.a. verpflichtet, das im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist zu realisieren.

Der Vorhabenträger wird daher vor Satzungsbeschluss über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die in der **Anlage 3** dargestellte Fläche mit der Stadt einen Durchführungsvertrag zu schließen, der u.a. Regelungen enthält zur

- Durchführungsverpflichtung des Vorhabenträgers,
- Erschließungsmaßnahmen und -kosten,
- Festlegung des Anlagentyps der zu errichtenden Windenergieanlagen,
- Netzzuleitung,
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
- Rückbauverpflichtungen des Vorhabenträgers sowie
- Sicherheitsleistungen des Vorhabenträgers.

### **§ 8 Anspruchs- und Haftungsausschluss**

1. Ein Anspruch des Vorhabenträgers gegen die Stadt auf Änderung des Flächennutzungsplan oder Aufstellung eines Teilflächennutzungsplans sowie auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird durch die vorliegende Vereinbarung nicht begründet (vgl. § 2 Abs. 3 BauGB).
  
2. Ansprüche des Vorhabenträgers gegen die Stadt auf Aufwendungs- und Schadenersatz sind ausgeschlossen. Insbesondere steht dem Vorhabenträger kein Anspruch auf Erstattung von Kosten, Aufwendungen und sonstigen Vermögensnachteilen zu, die im Hinblick auf die Realisierung des Vorhabens und den Vollzug dieses Vertrages entstehen werden oder entstanden sind, falls der Teilflächennutzungsplan oder der Bebauungsplan nicht beschlossen wird oder durch gerichtliche Entscheidung für unwirksam erklärt werden sollte und das Bauvorhaben aus diesem Grund anschließend nicht durchgeführt werden kann.

### **§ 9 Rechtsnachfolge**

1. Ein Wechsel des Vorhabenträgers und Wechsel der Gesellschafter sind der Stadt unverzüglich mitzuteilen.
  
2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten

Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Der neue Vorhabenträger hat der Stadt Coesfeld nachzuweisen, dass die auf ihn entfallenden vertraglichen Verpflichtungen erfüllt werden können. Bis zur Prüfung dieses Nachweises haftet der bisherige Vorhabenträger als Gesamtschuldner für die Erfüllung dieses Vertrages. Die Entlassung aus dieser Haftung bedarf der ausdrücklichen und schriftlichen Erklärung durch die Stadt Coesfeld. Die Entlassung darf die Stadt nicht aus willkürlichen oder unberechtigten Gründen verweigern und hat diese – ebenso wie die Prüfung - unverzüglich nach Nachweiserbringung zu tätigen.

## **§ 10 Schlussbestimmungen**

1. Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung
2. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
3. Die Stadt Coesfeld wird mit allen Vorhabenträgern einen inhaltlich gleichen Vertrag schließen, soweit nicht suchraumspezifische Belange eine Ergänzung oder Abweichung erfordern.“

**§ 9  
Bestandteile des Vertrages**

Dem Vertrag liegen die Anlagen [...] bei. Diese Anlagen sind Bestandteile des Vertrages.

Coesfeld, den .....

Für die Stadt Coesfeld:

\_\_\_\_\_

Heinz Öhmann

Für den Vorhabenträger:

\_\_\_\_\_

ENTWURF