

Vertrag zum Bau von Windkraftanlagen

zwischen

der Stadt Rotenburg (Wümme)
Große Straße 1
27356 Rotenburg (Wümme)
- nachfolgend Stadt genannt -

und

Windpark Wohlsdorf GbR
Am Hörenberg 1
27726 Wörpswede
- nachfolgend Bauwerber genannt -

- nachfolgend gemeinsam Parteien genannt -

wird aufgrund § 11 des Baugesetzbuches (BauGB) folgender

städtebaulicher Vertrag

geschlossen.

Vorbemerkungen

Der Bauwerber bzw. seine Rechtsnachfolger beabsichtigen, mehrere Flurstücke zwischen Wohlsdorf und Hemsbünde, etwa ein bis 2 km östlich der Schießanlage „Am Forst Ahlsdorf“ mit Windkraftanlagen zu bebauen und zu betreiben. Die Stadt steht solch einer Bebauung aufgeschlossen gegenüber. Besagte Grundstücke sind derzeit unbeplant und dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Sie werden im Entwurf zum regionalen Raumordnungsprogramm 2017 als Vorranggebiet Windenergienutzung dargestellt. Die Parteien erwarten eine entsprechende Darstellung im kommenden regionalen Raumordnungsprogramm.

§1 Gegenstand des Vertrages

Gegenstand des Vertrages ist der Bau eines Windparks im zukünftigen Vorranggebiet Windenergienutzung „Wohlsdorf/Rotenburg“ durch den Bauwerber und die Erschließung der hierfür benötigten Flurstücke.

Die Stadt unterstützt den Bauwerber bei der Umsetzung des Vorhabens.

§2 Bestandteile des Vertrages

Weitere Bestandteile des Vertrages sind:

- Lageplan mit den eingezeichneten Grenzen des zukünftigen Vorranggebietes.

§3 Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben umfasst:

- den Neubau von Windkraftanlagen (WEA) mit einer Gesamthöhe bis zu 250m,
- den Neubau des windparkinternen Kabelnetzes zur Abführung der aus der Windkraft erzeugten elektrischen Energie im Vorranggebiet,
- den Neubau des windparkexternen Kabelnetzes als Verbindung zwischen dem windparkinternen Kabelnetz und dem öffentlichen Stromversorgungsnetz nebst Trafoübergabestation außerhalb des Vorranggebietes,
- den Ausbau von Erschließungswegen,
- die Realisierung naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen.

§4 Allgemeine Regelungen

Die Parteien verpflichten sich, daran mitzuwirken, dass die Ziele und Zwecke des Vertrages erreicht werden.

Die Stadt wirkt konstruktiv an der weiteren Umsetzung des Vorhabens mit. Dies betrifft auch zukünftige Regelungen zur Erschließung des Windparks durch Wege, Leitungen und Nachbarzustimmungen sowie ggf. naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächen. Soweit erforderlich werden dazu weitergehende vertragliche Regelungen in einer gesonderten Vereinbarung getroffen.

Der Stadt entstehen im Zusammenhang mit der Erschließung, der Errichtung, dem Betrieb und dem späteren Rückbau des Vorhabens keine Kosten. Insbesondere stellt der Bauwerber alle für den Bau erforderlichen Erschließungsanlagen auf eigene Kosten her.

Durch die Vereinbarungen in diesem Vertrag wird die Planungshoheit der Stadt nicht berührt.

§5 Anforderungen an Aufstellung und Betrieb der Windkraftanlagen

Die Aufstellung oder die Betriebsweise der WEA ist so zu wählen, dass die zulässigen Schall- und Schattenrichtwerte nicht überschritten werden. Die Stadt kann die Vorlage der genehmigten Schall- und Schattenwurfgutachten verlangen. Bei wiederholten und nachvollziehbaren Anwohnerbeschwerden verpflichtet sich der Bauwerber auf eigene Kosten eine entsprechende Emissionsmessung an den Anlagen durchführen zu lassen.

Unter der Bedingung der Zustimmung der Genehmigungsbehörden beabsichtigt der Bauwerber,

- a) auf eine Tagesbefeuerung zu verzichten,
- b) für die Nachtbefeuerung ein rotes Blinklicht mit reduzierter Leuchtstärke (sogenannte „w-rot“-Befeuerung) zu verwenden, eine Synchronschaltung für die WEA zu installieren sowie bei den WEA eine Sichtweitenmessung für die Nachtbefeuerung zu installieren,
- c) eine weitere Reduzierung der Befeuerung auch im Betrieb der WEA vorzunehmen, soweit technisch, gesetzlich und genehmigungsrechtliche Bestimmungen dies zulassen und darüber hinaus technische Neuerungen und Änderungen (z. B. über Radar-Systeme o.ä.)

die Lichtstärke nicht nur unerheblich reduzieren. Gleichwohl wird bei der Durchführung der Maßnahme eine ökonomische Angemessenheit zu berücksichtigen sein.

§6 Wege- und Leitungsrechte

Der Bauwerber ist berechtigt, die stadteigenen Wege/Flurstücke zu begehen, zu befahren und diese den Anforderungen des Vorhabens entsprechend auszubauen.

Vor Beginn der Bauarbeiten für die Verlegung der Leitung holt die Nutzungsberechtigte evtl. erforderliche weitere behördliche Genehmigungen, Erlaubnisse oder dgl. sowie Erkundigungen über im beabsichtigten Trassenbereich verlegte Fernmelde- oder Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Wasser, Abwasser u. ä.) ein.

Der Bauwerber ist berechtigt, die zum Anschluss der WEA an das öffentliche Netz, zu ihrer Verknüpfung untereinander sowie zu ihrem Betrieb erforderlichen zu- und abgehenden Leitungen (Kabel) unterirdisch in einer Tiefe von mindestens 0,80 m unter der Geländeoberfläche der hierzu benötigten Flurstücke der Stadt zu verlegen.

Die Leitungen sind nach den im Zeitpunkt ihrer Verlegung anerkannten Regeln der Technik zu verlegen. Die Verlegung kann sowohl in offener als auch in geschlossener Bauweise erfolgen. Im Bereich von Bäumen im Seitenraum ist die Leitung bei offener Bauweise in der Fahrbahnmitte zu verlegen (Mindestverlegetiefe: 1,00 m). Die besonderen Vorgaben des Landkreises Rothenburg (Untere Naturschutzbehörde, Untere Wasserbehörde und Kreisarchäologie) sind unbedingt zu einzuhalten. Die Nutzungsberechtigte hat insbesondere jederzeit für die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs, insbesondere während der Ausführungsarbeiten als auch während der Beseitigung etwaiger (später) eintretender Schäden, die durch die Leitung einschl. der Bauarbeiten bedingt sind, nach Maßgabe der Anordnungen der Stadt zu sorgen. Das hierfür jeweils in Anspruch genommene Grundeigentum ist vom Bauwerber in Abstimmung mit der Stadt ordnungsgemäß wiederherzustellen.

Bei der Verlegung der Leitung hat die Nutzungsberechtigte unbedingt darauf zu achten, dass keine Beseitigung oder Beschädigung des jeweils vor Ort vorhandenen Baum- und Gehölzbestandes eintritt bzw. eintreten kann. Sollte dennoch eine Beseitigung oder Beschädigung unvermeidbar sein, so hat die Nutzungsberechtigte entsprechende Ersatzmaßnahmen nach Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt vorzunehmen. Im Näherungsbereich von Bäumen und Sträuchern finden die Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftsgestaltung (RAS-LG4) Anwendung. Auch die DIN-18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist unbedingt einzuhalten.

Spätestens 6 Monate nach Fertigstellung und Einmessung der Leitungen übergibt der Bauwerber der Stadt genaue und vollständige Höhenpläne (Bestandspläne) in 3-facher Ausfertigung, aus denen sich der Verlauf der Leitung auf den städtischen Flächen ergibt. Neben dem Verlauf der Leitung sind auch Lage und Höhe einzutragen und durch auf Bauwerke oder Festpunkte bezogene eingeschriebene Maße zu ergänzen. Dies gilt für eventuelle spätere Änderungen der Leitungen entsprechend.

Die Parteien vereinbaren, dass die Bestandspläne sodann wesentliche Bestandteile dieses Vertrages werden.

Zur Sicherung der Wege- und Kabeltrassen auf stadteigenen Flurstücken wird, soweit dies erforderlich ist und die Flächen nicht für den öffentlichen Verkehr gewidmet sind, durch den Bauwerber eine Grunddienstbarkeit, für die in Anspruch zu nehmenden Flurstücke beantragt und durch die Stadt gewährt. Sämtliche Kosten hierfür werden von dem Bauwerber übernommen.

Bauliche Eingriffe bedürfen grundsätzlich der vorherigen Zustimmung der Stadt. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund versagt werden.

Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen werden die Stadt und der Bauwerber gemeinsam die Feststellung des Zustandes (Beweissicherung) der zu benutzenden Straßen und Wege vornehmen; die gleiche Vorgehensweise wird nach Beendigung der Errichtungs- und Erschließungsmaßnahmen durchgeführt. Es bleibt jeder Vertragspartei vorbehalten, hierzu Fachkräfte hinzuzuziehen.

Über die getroffenen Feststellungen wird in beiden Fällen ein durch beide Parteien zu unterzeichnendes Protokoll geführt. Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen.

Aufgrund der Feststellungen von angefallenen Mängeln bei Straßen, Wegen und Brücken nach Beendigung der Errichtungs- und Erschließungsmaßnahmen werden die Stadt und der Bauwerber, ggf. unter Hinzuziehung von Sachverständigen, die Maßnahmen zur Wiederherstellung der Straßen, Wege und Brücken festlegen. Der Bauwerber verpflichtet sich, dementsprechend Aufträge zur Schadensbeseitigung bzw. Wiederherstellung von verursachten Schäden innerhalb von sechs Monaten auf eigene Rechnung durchführen zu lassen. Die Kosten für den ggf. hinzuzuziehenden Sachverständigen übernimmt der Bauwerber.

Der Oberboden, der bei der Erschließung ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

§ 6a Vorrang bestehender Recht

Bestehende Rechte Dritter gehen dem mit diesem Vertrag gewährten Leitungsrecht der Nutzungsberechtigten vor, wie z.B. der Konzessionsvertrag zwischen der Stadt Rotenburg (Wümme) und den Stadtwerken Rotenburg (Wümme) GmbH in der zurzeit geltenden Fassung.

§7Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Errichtung der Windenergieanlagen wird die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Art und Umfang sowie die Lage dieser Maßnahmen werden von den zuständigen Fachbehörden festgesetzt und können daher nicht von dem Bauwerber zugesichert werden. Der Bauwerber wird jedoch zusammen mit der Stadt geeignete Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Einwirkungsbereiches der Windenergieanlagen, auf dem Gebiet der Stadt suchen, beantragen und sich für die Durchführung dieser Maßnahmen, bei den zuständigen Genehmigungsbehörden, einsetzen. Dies können u. a. Entsiegelungsmaßnahmen, Renaturierungen von Flüssen, Anpflanzungen oder andere die Natur und Landschaft entlastende Maßnahmen sein.

§8 Flächenbeanspruchung und Nutzungsentschädigung

Die Stadt verpflichtet sich zur Übernahme der notwendigen Baulasten zur Errichtung der WEA auf ihren Flächen gem. § 5 der NBO (Verpflichtungserklärung) und stimmt einer Eintragung in das Baulastenverzeichnis zu.

Der Bauwerber zahlt ab Inbetriebnahme des Windparks für die ihm in diesem Vertrag eingeräumten Rechte eine jährliche Nutzungsentschädigung je auf dem Gebiet der Stadt installierter Windenergieanlage in Höhe von:

2.000 € (i.W. zweitausend Euro)

Der Bauwerber zahlt bei Inbetriebnahme eine einmalige Nutzungsentschädigung für den Neubau des windparkexternen Kabelnetzes auf stadteigenen Flurstücken in Höhe von:

600,00 € je angefangene 100 m eingemessene Trasse bzw. Straßenquerung

Die Zahlung erfolgt jeweils zum 01.04. eines Jahres. Im Jahr der Errichtung des Windparks erfolgt eine anteilige Vergütung. Bei Zahlungsverzug werden Zinsen in Höhe von 6 % über dem aktuellen Basiszinssatz nach BGB (§ 288 II BGB) fällig. Der Bauwerber unterwirft sich der Vollstreckung wie bei öffentlich-rechtlichen Forderungen.

Sollte während der Vertragslaufzeit eine rechtliche Veränderung eintreten, durch die das Entgelt versteuern muss, gilt das in diesem Vertrag festgesetzte Entgelt als Nettosumme.

Der Bauwerber hat das Entgelt alle fünf Jahre an den geltenden Kaufpreisindex anzupassen und der Stadt hierüber eine entsprechend Änderungsmeldung zuzusenden.

§9 Öffentliche Information und Akzeptanz

Die Stadt und der Bauwerber streben eine größtmögliche öffentliche Akzeptanz des Vorhabens an. Zu diesem Zweck verpflichtet sich der Bauwerber

- zur Vorbereitung und Teilnahme an bis zu drei durch die Stadt organisierten öffentlichen Informationsveranstaltungen,
- zur Errichtung einer Infotafel über den Windpark und den Nutzen regenerativer Energie an geeigneter Stelle im Vorranggebiet und
- zur Installation und Betrieb eines Ladepunktes für Elektrofahrzeuge an einem durch die Stadt zur Verfügung gestellten Standort.

§10 Gemeindliches Einvernehmen

Der Bauwerber strebt an, zum frühestmöglichen Zeitpunkt in das Genehmigungsverfahren für das Vorhaben einzutreten. Die Stadt verpflichtet sich in Übereinstimmung mit diesem Vertrag ihr gemeindliches Einvernehmen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu erklären.

§11 Inkrafttreten und Laufzeit

Der Vertrag tritt mit Unterzeichnung durch die Parteien in Kraft und wird widerruflich auf unbestimmte Zeit eingeräumt. Der Widerruf ist möglich

- a) aus Gründen des öffentlichen Wohles oder

b) wegen Anpassung des Vertrages an geänderte Verhältnisse.

Die Laufzeit des Vertrages erstreckt sich über den gesamten Zeitraum der wirtschaftlichen Nutzung des Windparks; sie endet mit dem Rückbau der letzten Windkraftanlage. Die Nutzungsdauer der Windkraftanlagen beträgt bis zu 30 Jahre.

§ 12 Stilllegung und Rückbau der Anlagen

Den Parteien ist bekannt, dass ein Rückbau von WEA und die dadurch erwachsende Verpflichtung durch die Errichtungsgenehmigung nach dem BImSchG hinreichend geregelt (vgl. S 35 Abs. 5 BauGB) und der Bauwerber verpflichtet sein wird, der Beauftragung aus der Betriebsgenehmigung nach BImSchG nachzukommen. Der Bauwerber wird der Stadt die Verpflichtung zum Rückbau nachweisen.

Die Stadt wird in ihrer städtebaulichen Stellungnahme zur BImSchG-Genehmigung vorschlagen, eine Sicherheitsleistung bzw. –bürgschaft für den Rückbau bzw. für die Entsorgung von Problemstoffen zu fordern.

Ist die Wiederherstellung aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen unzumutbar, so ist die sich dadurch ergebende Wertminderung zu ersetzen.

§13 Haftung und Verkehrssicherungspflicht

Der Bauwerber stellt die Stadt und deren Bedienstete von allen Ansprüchen Dritter frei, die infolge der Errichtung und dem Betrieb der WEA gegen die Stadt oder gegen einen für diese tätigen Bediensteten oder Dritten geltend gemacht werden.

Auf § 831 Abs. 1 Satz 2 BGB wird sich der Bauwerber nicht berufen.

Der Bauwerber haftet bis zum Abschluss der Bauarbeiten für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihr obliegenden Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen, Drainagen usw. oder sonst wie vorsätzlich oder fahrlässig verursacht werden.

Etwaige Flurschäden, die bei der Errichtung, der Unterhaltung oder dem Abbau der WEA entstehen, werden von dem Bauwerber getragen. Einzelheiten sind in den Verträgen mit den Grundstückseigentümern und Bewirtschaftern festzulegen. Für eventuelle Flurschäden auf Flurstücken Dritter wird eine ordnungsgemäße Regulierung vereinbart.

Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an bis zu deren Abschluss (Abnahme durch die Stadt) übernimmt der Bauwerber die Verkehrssicherungspflicht im gesamten Erschließungsgebiet des Windparks und stellt die Stadt von allen damit zusammenhängenden Schadensersatzansprüchen - auch Dritter - frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

Der Bauwerber wird vor Beginn der Bautätigkeit einen Nachweis über das Bestehen einer Bauherrenhaftpflichtversicherung und nach Inbetriebnahme der WEA über eine Betriebshaftpflichtversicherung erbringen, die sie zur Abdeckung ihrer gesetzlichen Haftpflicht abgeschlossen hat. Die Haftungssummen der Versicherungen betragen mindestens 1,5 Mio. Euro für Personen- und Sachschäden je WEA und Schadensereignis.

Der Bauwerber unterhält die Leitungen in ordnungsgemäßem Zustand und übernimmt hierfür die Verkehrssicherungspflicht.

§14 Rechtsnachfolger

Alle Rechte und Pflichten der Vertragsparteien sind übertragbar und gelten auch zu Gunsten oder zu Lasten etwaiger Rechtsnachfolger. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die jeweiligen vertraglichen Verpflichtungen sämtlichen Rechtsnachfolgern wiederum mit einer entsprechenden Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen. Eine Rechtsnachfolge ist schriftlich anzuzeigen.

Der Rechtsnachfolger des Bauwerbers hat gegenüber der Stadt schriftlich zu erklären, dass er alle Pflichten und Bindungen aus diesem Vertrag gegenüber der Stadt als eigene übernimmt.

§15

Kostentragung/Gerichtsstand

Eventuell anfallende Kosten für diesen Vertrag trägt der Bauwerber.

Bei Streitigkeiten zwischen den vertragsschließenden Parteien aus diesem Vertrag wird als Gerichtsstand das für den Sitz der Stadt Rotenburg (Wümme) zuständige Gericht vereinbart.

§16

Vertragsänderungen/Salvatorische Klausel

Vertragsänderungen oder Ergänzungen bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch hinsichtlich des Schriftformerfordernisses selbst. Mündliche oder schriftliche Nebenabreden wurden nicht getroffen. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Bauwerber erhalten je eine Ausfertigung.

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages nebst seinen Anlagen gänzlich oder teilweise unwirksam sein oder werden, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Vertragsbestimmungen nicht berührt. Beide Vertragsparteien verpflichten sich, an derer statt eine einvernehmliche anderslautende Bestimmung in den Vertrag aufzunehmen, deren Regelungsinhalt dem am nächsten kommt, was die Parteien in der unwirksamen Bestimmung nach dem Sinn und Zweck dieses Vertrages (auch wirtschaftlich) beabsichtigt haben. Treten nach Vertragsabschluss Regelungslücken auf, kann der Vertrag im beiderseitigen Einvernehmen durch entsprechende Bestimmungen ergänzt werden. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Gültigkeit der übrigen Vertragsbestimmungen nicht.

Vertrag genehmigt, (Stempel/Unterschriften):

Rotenburg (Wümme), den
STADT ROTENBURG (Wümme)

Worpswede, den
Bauwerber

Andreas Weber
Bürgermeister

Tom Becker