

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Termin	Status	TOP
Gemeindevertretung Schülldorf	29.06.2022	öffentlich	8.

Beratung und Beschlussfassung über die Zustimmung zu einem Nachtragsvertrag zum städtebaurechtlichen Vertrag mit der Nord-Ostsee Windkraft Ohe GmbH & Co. KG, im Rahmen der geplanten Feinsteuerung im Vorranggebiet PR2_RDE_068.

1. Darstellung des Sachverhaltes:

Die Gemeinde Schülldorf hat am 28.01./03.02.2021 mit der Nord-Ostsee Windkraft Ohe GmbH & Co KG (NOW) einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 Baugesetzbuch (BauGB) geschlossen (im Folgenden: Ursprungsvertrag). Ziel und Zweck dieser Vereinbarung ist u. a., die Gemeinde von Kosten freizuhalten, die ihr für städtebauliche Maßnahmen entstehen werden oder entstanden sind. Die Investoren bzw. Vorhabenträger tragen nach diesem Vertrag alle Aufwendungen, die im ursächlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem Vorhaben stehen. Darunter fallen z. B. die Kosten für städtebauliche Leistungen, für die Erstellung von Gutachten und die Ausgleichsmaßnahmen.

Im Ursprungsvertrag war u.a. geregelt, dass Ziel der NOW war, vier Windenergieanlagen (WEA) im Bereich des Vorranggebietes PR2_RDE_68 zu errichten und eine WEA außerhalb des Vorranggebietes. Die Gesamthöhe der einzelnen WEA sollte 183 m betragen. Die Gemeinde Schülldorf hatte zuvor einen Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Sondergebiet Windpark Ohe“ gefasst und zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre nach § 16 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Veränderungssperre wurde am 17.01.2020 bekannt gemacht. Zudem versagte die Gemeinde unter Hinweis auf die in Kraft gesetzte Veränderungssperre das gemeindliche Einvernehmen zu den eingereichten Anträgen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz. Die Gemeinde verlängerte ihre Veränderungssperre am 11.01.2022 um ein weiteres Jahr. Bisher wurde weder eine Ausnahme von der Veränderungssperre nach § 14 Abs. 2 BauGB noch das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 2 BauGB erteilt.

Die Gemeinde hat zwischenzeitlich das Bauleitplanverfahren in Kooperation mit der NOW vorangetrieben. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ist erfolgt.

Die NOW plant nunmehr die Errichtung von vier WEA. Das LLUR hat sich gegenüber der NOW in der Form geäußert, es würde – trotz der Bauleitplanung der Gemeinde Schülldorf – die geänderten Anträge ablehnen. Eine Ablehnung der Anträge durch das LLUR würde bei der NOW zu einem nicht unerheblichen Schaden durch die Ablehnungsgebühren (ggf. im sechsstelligen Bereich) führen.

Vor diesem Hintergrund erklärt sich die Gemeinde, zumal die Zusammenarbeit mit der NOW in der Vergangenheit sehr vertrauensvoll verlief, bereit, den Ursprungsvertrag durch einen 1. Nachtragsvertrag (im Folgenden: Nachtragsvertrag) zu ändern.

Die wichtigste Passage des Nachtragsvertrags ist die Regelung des § 1 Abs. 2, die da lautet:

„Die Gemeinde wird zu einem Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre des Vorhabensträgers, den dieser nach Vorliegen der Voraussetzungen nach Satz 2 gestellt hat, ihr Einvernehmen erteilen. Die Gemeinde wird auch sonst zum Genehmigungsantrag des Vorhabenträgers ihr Einvernehmen erteilen, wenn das Vorhaben entsprechend der vertraglichen Vereinbarungen gemäß § 3 beantragt wird und insbesondere die Bundeswehr dem Vorhaben zugestimmt hat. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Falle des Einvernehmens nach Satz 3 und 4, bei der Genehmigungsbehörde darauf zu dringen, dass sein Genehmigungsantrag nach § 33 BauGB beurteilt und alles zu unterlassen, was einer Genehmigung nach § 33 BauGB entgegenstehen kann. Der Vorhabenträger verpflichtet sich seinerseits weiterhin ausdrücklich, gegen die Satzung zur Veränderungssperre zum vertragsgegenständlichen Bebauungsplan bzw. gegen die Satzungen, mit denen deren Geltungsdauer verlängert wurde oder ggf. nach § 17 Abs. 2 BauGB noch verlängert werden wird, keinen Normenkontrollantrag zum Oberverwaltungsgericht einzureichen bzw. auf Rechtsmittel dagegen ausdrücklich zu verzichten.“

Damit verpflichtet sich die Gemeinde, der NOW eine Ausnahme nach §14 Abs. 2 BauGB von der Veränderungssperre zu erteilen und nach § 36 Abs. 2 BauGB ihr Einvernehmen zu erteilen.

Im Gegenzug verpflichtet sich die NOW, darauf zu dringen, dass die Anträge (erst) bei einem Stand nach § 33 BauGB vom LLUR genehmigt werden. Zudem enthält die Regelung einen Rechtsmittelverzicht der NOW gegen die Veränderungssperre und deren etwaige Verlängerung.

Weiter enthält der Nachtragsvertrag eine Regelung zur Eintragung einer Dienstbarkeit zur Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen eintragen zu lassen (§ 2 BauGB).

Der Ursprungsvertrag aus dem Jahr 2021 bleibt durch den Nachtragsvertrag unberührt, soweit dieser keine anderen Regelungen vorsieht.

Der guten Ordnung halber ist noch darauf hinzuweisen, dass die NOW der Gemeinde eine unterzeichnete Vereinbarung nach § 6 EEG übermittelt hat.

Die Gemeindevertretung ermächtigt und beauftragt den Bürgermeister

- die Ausnahme von ihrer Veränderungssperre gem. § 14 Abs. 2 BauGB und
- ihr gemeindliches Einvernehmen nach § 36 Abs. 2 BauGB

nach Eingang der neuen, geänderten Bauanträge – der NOW von 4 WEA mit einer Anlagenhöhe von 200 m und eines geänderten Anlagentyps – zu erklären, wenn die Bauanträge inhaltlich mit dem städtebaulichen Vertrag und dessen Nachtrag übereinstimmen.

Aufgrund der Dringlichkeit konnte keine Vorbefassung im Bau- und Wegeausschuss gem. § 4 Abs. 1 Nr. b der Hauptsatzung der Gemeinde Schülldorf stattfinden. Die abschließende Beschlussfassung erfolgt in jedem Fall durch die Gemeindevertretung.

2. Finanzielle Auswirkungen:

Die sämtlichen Kosten der Bauleitplanung, sowie die damit verbundenen Gutachten und Maßnahmen, sollen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages der Vorhabenträgerin übertragen werden, so dass der Gemeinde hierfür keine Kosten entstehen.

3. Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen,

1. dem Nachtragsvertrag, wie er im **Entwurf (Anlage 1)** beigefügt ist, zuzustimmen,
2. dem Vertrag zur finanziellen Beteiligung, wie er im **Entwurf (Anlage 2)** beigefügt ist, zuzustimmen,
3. der Bürgermeister wird ermächtigt und beauftragt, die vorgenannten Verträge zu unterzeichnen.
4. dass der Bürgermeister ferner ermächtigt und beauftragt wird,
 - a. die Ausnahme von der Veränderungssperre gem. § 14 Abs. 2 BauGB sowie
 - b. das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 2 BauGB zu erteilen,

nachdem die Vorhaben entsprechend des städtebaulichen Vertrages einschließlich des Nachtragsvertrages beantragt wurden.

Sollten weitere Verträge für die Realisierung des Vorhabens erforderlich sein (insbesondere ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB zur Regelung weiterer städtebaulicher Abstimmungen), so ist eine gesonderte Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung erforderlich.

Im Auftrage

gez.
Tom Frohnert

Anlage(n):